

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

«УТВЕРЖДАЮ»

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



Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № УКО-С/22-65

от 07 октября 2022 года

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

Заказчик:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»
Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций»
Цели и задачи оценки:	Определение справедливой стоимости объекта оценки
Дата проведения оценки:	07 октября 2022 г.
Дата составления отчета:	07 октября 2022 г.

г. Королёв МО, 2022 г.

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

Сопроводительное письмо	3
РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1. Задание на оценку	4
1.2. Применяемые стандарты оценки	5
1.3. Принятые при проведении оценки объекта (объектов) оценки допущения	7
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке	8
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»	9
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	10
1.7. Основные факты и выводы	10
1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки	10
1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки	10
РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	14
2.1. Общие положения	14
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки	14
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки	15
2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки	24
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки	24
РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	26
3.1. Общие положения	26
3.2. Анализ рынка	26
3.2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок оцениваемого объекта	26
3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты	42
3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений	43
3.2.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены	48
3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости	75
РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	77
4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельных участков как незастроенных	77
РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	79
5.1. Общие положения	79
5.2. Общие понятия оценки	79
5.3. Общее описание подходов и методов оценки земельных участков	79
5.4. Общее описание методов оценки недвижимости	86
5.5. Согласование результатов оценки	91
5.6. Выбор и обоснование подходов и методов оценки	91
РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	94
6.1. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом	94
6.1.1. Общие положения	94
6.1.2. Расчет стоимости земельных участков методом корректировок	94
6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки затратным подходом	109
6.3. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом	109
6.4. Согласование результатов оценки	109
РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ	110
РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ	111
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	112
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	136

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

«07» октября 2022 г.

Уважаемый Дмитрий Викторович!

В соответствии с Техническим заданием № 65 к Договору № 2012/5 от «18» июля 2012 г. специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости объекта недвижимости, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», а именно:

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

Оценка проведена по состоянию на 07 октября 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 отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений.

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

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

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее:

Итоговая величина справедливой стоимости земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: благоустройство территории, общая площадь 2 133 +/- 9 кв. м, кадастровый номер 86:12:0101058:4, адрес объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Островского, д. 5, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

10 480 000

**(Десять миллионов четыреста восемьдесят 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.

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



РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Задание на оценку

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением № 1 к Техническому заданию № 65 к Договору № 2012/5 от «18» июля 2012 г.

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

Объект недвижимости, входящий в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», а именно:

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

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

Характеристики объекта оценки указаны в следующих доступных для оценщиков документах:

- копии Выписки из ЕГРН от 18.11.2020 г. в отношении объекта оценки;
- прочих документах и справочных материалах (или их копиях), полученные от Заказчика.

3. Имущественные права на объект оценки.

Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ».

4. Права, учитываемые при оценке объекта оценки. При оценке объекта оценки учитывается право собственности на объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объект считается свободным от каких-либо ограничений (обременений) указанных прав, в том числе свободным от обременений в виде залога, ипотеки и договоров аренды.

5. Цель оценки. Определение справедливой стоимости объекта оценки.

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

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

8. Предполагаемое использование результатов оценки. Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости объекта 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 **07.10.2022 года**.

10. Срок проведения оценки. Не позднее **07.10.2022 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, 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.

Оцениваемый объект является объектом недвижимости и входит в состав имущества ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ». Учитывая данные обстоятельства, при проведении настоящей оценки применялись следующие стандарты:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- условия финансирования предполагаемой сделки с объектом (объектами) оценки – полная, единовременная оплата;
- условия продажи – розничная продажа объекта (объектов) оценки;
- Оценщику не были предоставлены официальные документы, характеризующие экологическую обстановку на дату проведения оценки, непосредственно в районе нахождения объекта (объектов) оценки. 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;
- 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;
- все расчеты проводятся в программном продукте «Microsoft Excel». В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приводятся округленные значения показателей.
- 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 – благоустройство территории;
 - 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 благоустройства территории 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)
Дата присвоения ОГРН

1137746220039

14 марта 2013 года

Сведения об оценщике

Общие сведения об Оценщике

Чужмаков Игорь Александрович - действительный член саморегулируемой организации оценщиков Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИ 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 АССОЦИИ 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 № 65 к Договору № 2012/5 от «18» июля 2012 г.

Дата составления отчета

07 октября 2022 г.

Номер отчета

УКО-С/22-65

Общая информация, идентифицирующая объект (объекты) оценки

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

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.**
86:12:0101058:4	2 133 +/- 9	не применяется	10 480 000	не использовался	10 480 000

* - 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 является итоговая величина справедливой стоимости объекта 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	№ КУВИ-002/2020-40348659 от 18.11.2020 г.	копия (представлена в Приложении 2 Отчета)

Источник: 1. Данные Заказчика.

1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

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

Перечень используемых интернет-сайтов и других открытых источников информации, представлен по

тексту настоящего Отчета.

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

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

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

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

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

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

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

1.10. Методология определения справедливой стоимости

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

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

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

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

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

Выполнение указанного пункта заключается в описании объекта оценки.

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

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

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

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

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

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 объекта (объектов) оценки.

РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

2.1. Общие положения

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

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

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

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

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

Общее описание объекта (объектов) оценки.

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

Отдельных частей объект оценки не имеет.

Имущественные права, связанные с объектом (объектами) оценки.

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

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

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

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

Таблица 2.

Данные о балансовой стоимости объекта (объектов) оценки	
Кадастровый (или условный) номер объекта	Балансовая стоимость, руб.
86:12:0101058:4	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.

Объект оценки имеет обременение (ограничение) права в виде доверительного управления.

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

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

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

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

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

При оценке объекта оценки учитывается право собственности на объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объект считается свободным 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 виде использования оцениваемых земельных участков

Кадастровый (или условный) номер объекта	Категория объекта	Разрешенное использование объекта
86:12:0101058:4	земли населенных пунктов	благоустройство территории

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

2. Местоположение объекта.

Одним из основных фактором, определяющим стоимость объекта недвижимости так же, как и незастроенного земельного участка, является его местоположение.

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 (документ от 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 «Центр оценки инвестиций-2022» Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и кодификация координаты на земельном участке. 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 городских служб (здания администраций города, государственных учреждений). На территории обычно располагаются памятники культуры и архитектуры высокой значимости. Территория «старого города», если она есть. Зарядка данного района наряду с типичной застройкой XX века, а также современными строениями, может включать в себя реконструированные здания постройки конца XIX - начала XX вв (или же более ранних периодов). Здесь также часто находятся театры, концертные залы, небольшие, но дорогие магазины, наиболее престижные бизнес-центры. В данной зоне возможно наличие пешеходных улиц с высокой концентрацией торговых объектов (формат стрит-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 Центры деловой активности	Зоны культурной, торговой и деловой активности в административных районах. Как правило, данная зона включает в себя границы административных районов. Территории крупных торговых центров и бизнес-центров, рядом с которыми также обычно сосредоточены транспортные узлы и соответствующая инфраструктура, определяющая активную жизнь города. Отдельный торговый центр без наличия соответствующей инфраструктуры в ближайшей окрестности центром административного района быть не может. Обычно, характеризуется высоким транспортным и пешеходным трафиком, а также высокой концентрацией объектов деловой и общественной активности. При определении границ данной зоны не требуется обязательная привязка к расположению основных административных зданий (здания администраций, государственных учреждений). Данных зон может быть несколько внутри одного административного района наследуемого 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/строений.	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) жилая застройка	Районы многоэтажной жилой недвижимости независимо от года постройки: панельные микрорайоны, современные кварталы, жилые микрорайоны старой советской застройки («хрущевки», «сталинки», «братинки» и т.д.), а также новые панельные 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
Скrajны 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 оцениваемого объекта представлены в табл. 4.

Таблица 4.

Данные об адресе оцениваемого объекта

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер объекта недвижимости	Адрес объекта
1	86:12:0101058:4	Россия, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Островского, 5

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

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

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

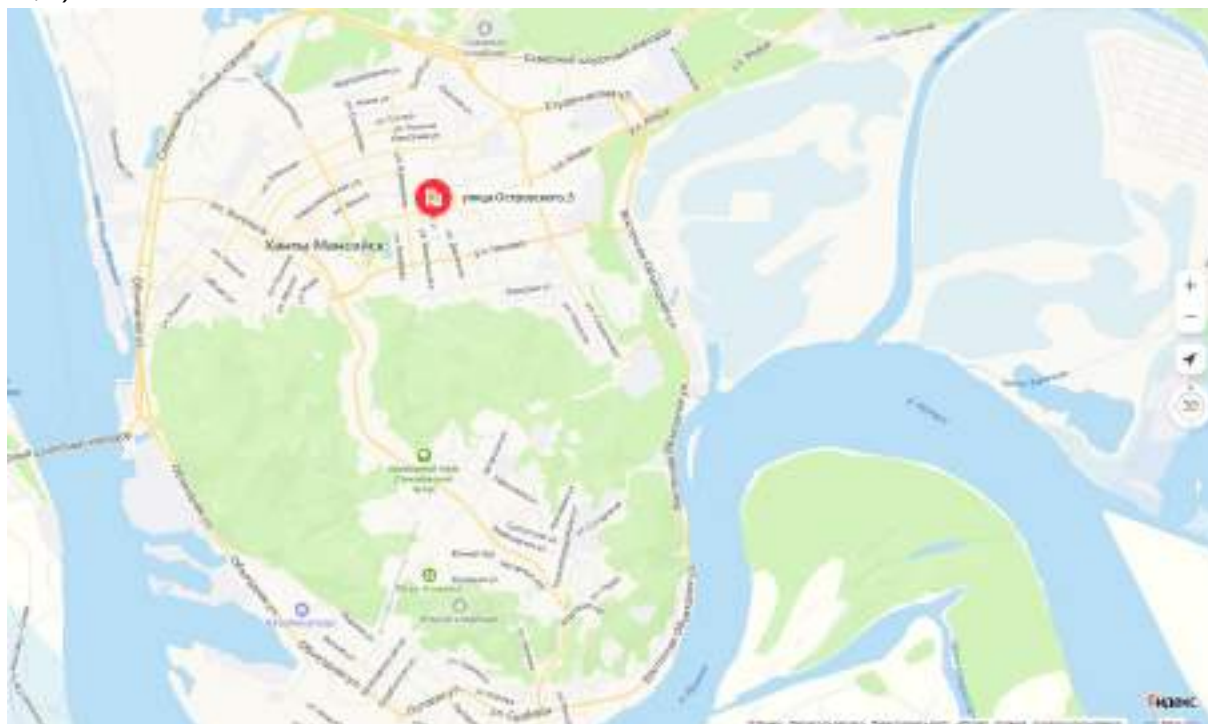


Рис. 1. Местоположение объекта оценки.

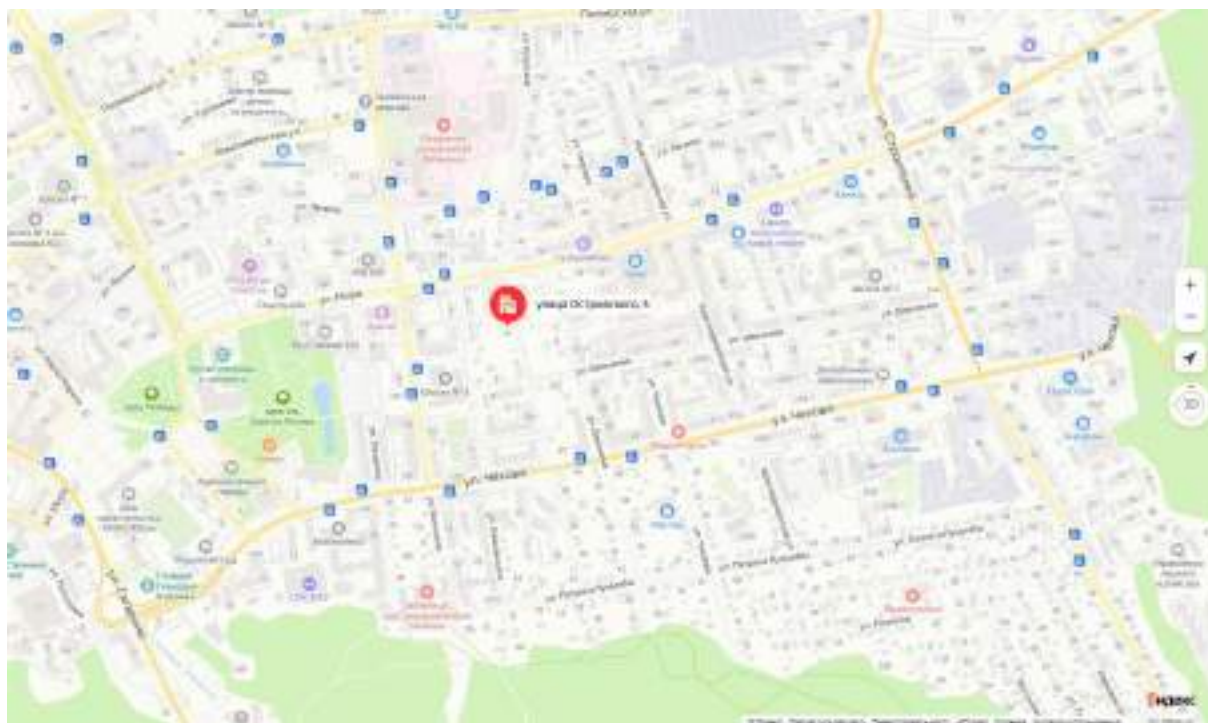


Рис. 2. Местоположение объекта оценки.

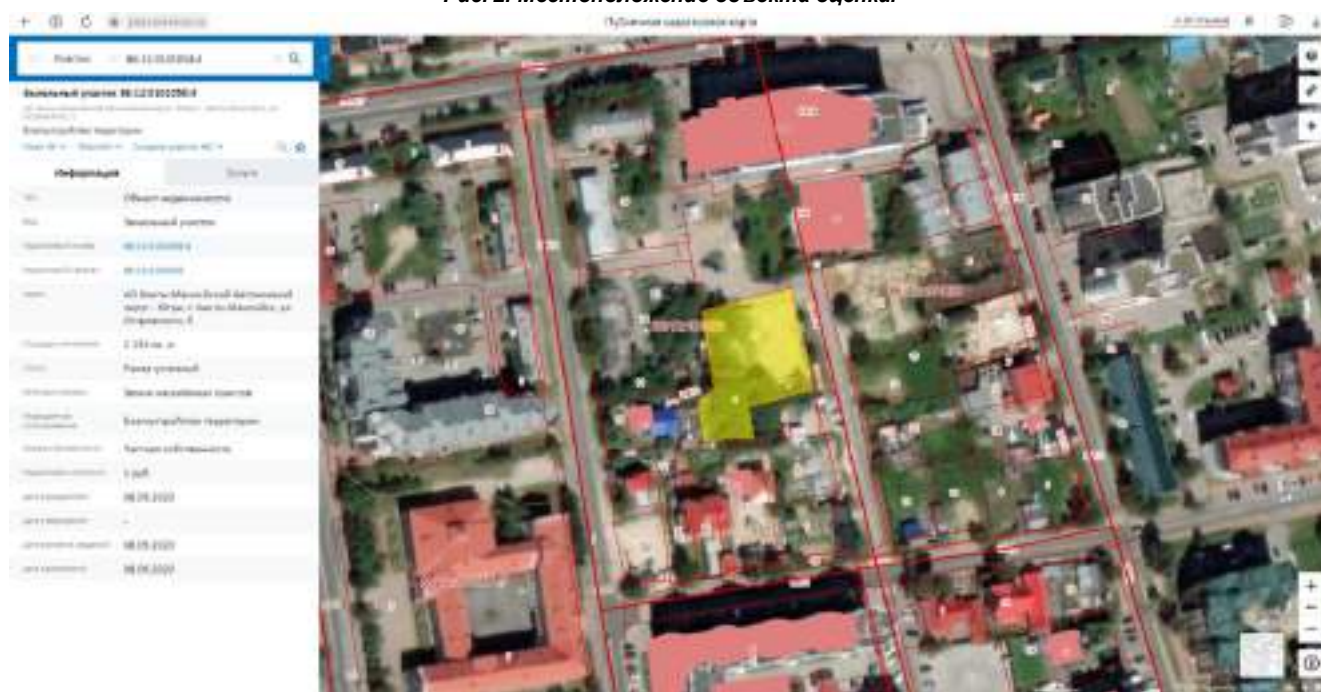


Рис. 3. Местоположение объекта оценки.

Источник: 1.

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/61.00509218660213,69.03510074068026/18/@2y1wsyy4x?text=86%3A12%3A0101058%3A4&type=1&opened=86%3A12%3A0101058%3A4>

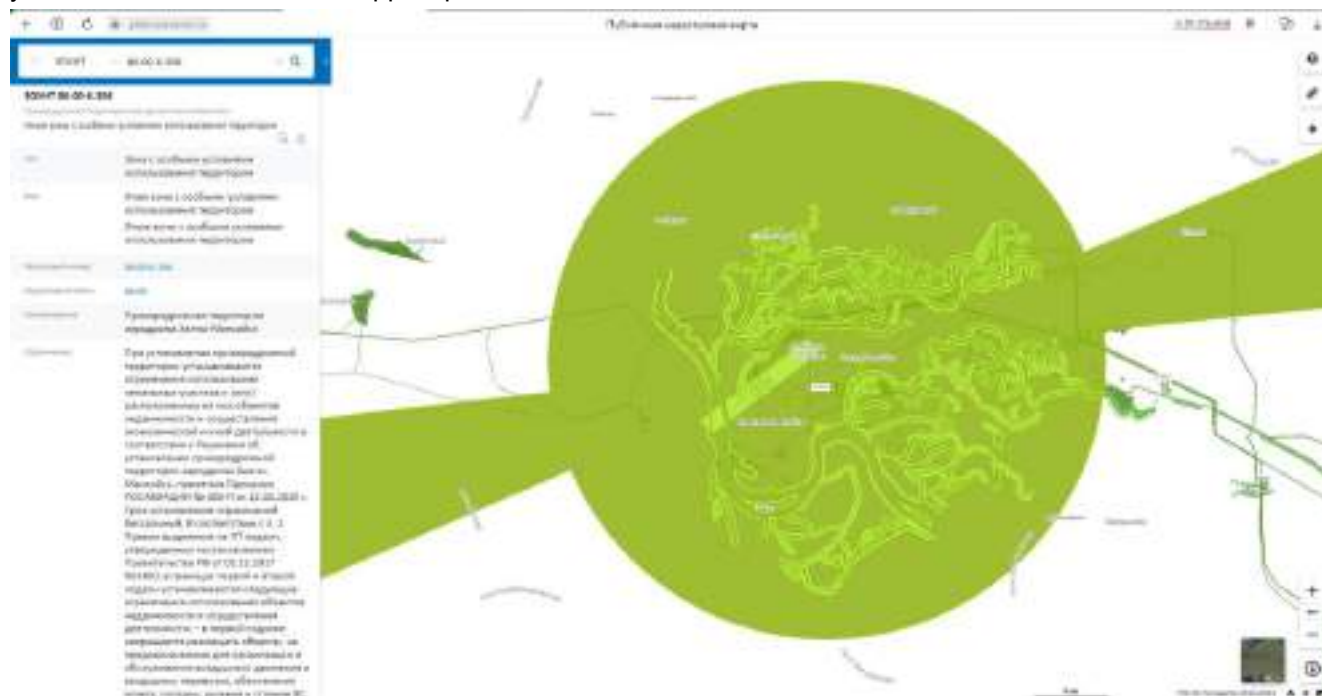
Расположение объекта оценки привлекательное: объект расположен в центре города, подъездные пути с твердым покрытием. Ближайшее окружение объекта оценки представлено многоквартирной жилой застройкой, объектами общественно-делового назначения: здания Управления Росреестра по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре, Администрации г. Ханты-Мансийска, Департамента городского хозяйства, Федеральной антимонопольной службы, Ханты-Мансийского театра кукол, КТЦ «Югра-Классика», 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 Объекта оценки

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

Согласно данным кадастрового портала Росреестра, объект оценки расположен 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.

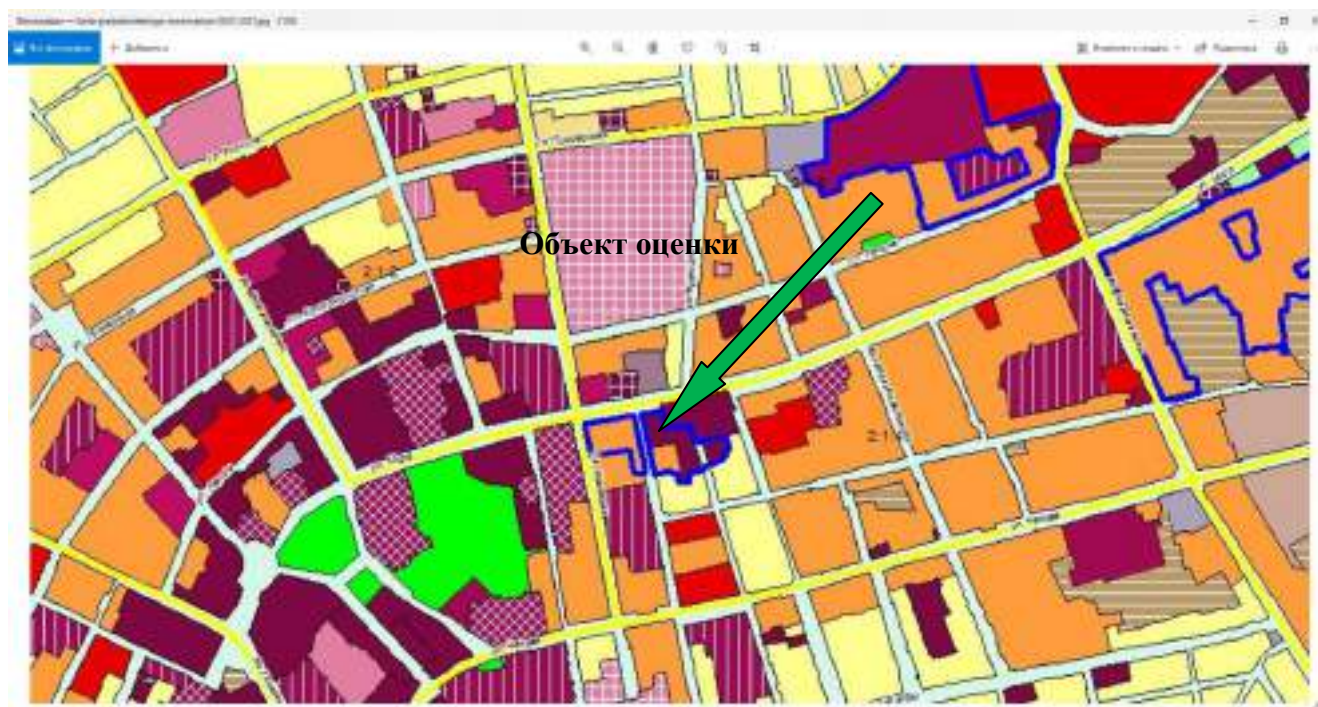
Учитывая, что окружающая существующая и планируемая застройка не нарушает требований ограничений и все земельные участки, расположенные в городе, имеют данное ограничение, данный фактор не оказывает влияние на стоимость.

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

Описание месторасположения объекта оценки с точки зрения градостроительного зонирования

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

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



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница городского округа
- Граница населенного пункта
- Граница планировочных микрорайонов
- Территории, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории
- Земли лесного фонда
- Земля сельскохозяйственного назначения
- Земли промышленности и иного специального назначения

ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ

Жилая зона

- (ЖЗ 101) Многоэтажная жилая застройка
- (ЖЗ 102) Среднеэтажная жилая застройка
- (ЖЗ 103) Малоэтажная жилая застройка
- (ЖЗ 104) Индивидуальная жилая застройка
- (ЖЗ 105) Жилая зона сезонного проживания

Общественно-деловая зона

- (ОДЗ 201) Административно-делового назначения
- (ОДЗ 202) Социально-бытового назначения
- (ОДЗ 203) Торгового назначения
- (ОДЗ 204) Учебно-образовательного назначения
- (ОДЗ 205) Культурно-досугового назначения
- (ОДЗ 206) Спортивного назначения
- (ОДЗ 207) Здравоохранения
- (ОДЗ 208) Социального обеспечения
- (ОДЗ 209) Научно-исследовательского назначения
- (ОДЗ 210) Многофункционального назначения
- (ОДЗ 211) Культурного назначения

Зона производственного и коммунально-складского назначения

- (ПР 301) Зона промышленности
- (ПР 302) Коммунально-складская зона
- Зона объектов инженерной инфраструктуры
- (ИЗ 400) Инженерная инфраструктура
- Зона транспортной инфраструктуры
- (ТЗ 501) Железнодорожного транспорта
- (ТЗ 502) Автомобильного транспорта
- (ТЗ 503) Воздушного транспорта
- (ТЗ 504) Речного (морского) транспорта

Зона сельскохозяйственного использования

- (СХ 1) Сельскохозяйственных угодий
- (СХ 2) Объектов сельхозназначения

Рекреационная зона

- (РЗ 601) Мест отдыха общего пользования
- (РЗ 602) Городских лесов, лесопарков, лугопарков
- (РЗ 603) Учреждений отдыха и туризма

Зона специального назначения

- (СНЗ 801) Ритуального назначения
- (СН 802) Складирования и захоронения отходов

Зона военных объектов и режимных территорий

- (ВРЗ 902) Режимных территорий

Прочие зоны

- Акватории
- Общего пользования
- Территории ООПТ регионального назначения:
- Урочище "Городские леса"
- Природного парка "Самаровский чутас"

Источник: 1. https://admhmansy.ru/rule/admhmansy/adm/department-of-planning-and-architecture/activities/detail.php?ELEMENT_ID=118512&ID=30 (Карта градостроительного зонирования)

2. <https://admhmansy.ru/upload/iblock/fd7/Karta-gradostroitel'nogo-zonirovaniya-20.07.2021.jpg>

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 5.

Таблица 5.

Характеристики местоположения объекта (объектов) оценки		
Кадастровый (или условный) номер объекта	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города*
86:12:0101058:4	ТЗ № 1	ТЗ № 1

* - типовая территориальная зона в пределах города определялась исходя из характера окружающей застройки в районе нахождения объектов, с использованием встроенной функции «Панорамы улиц и фотографии» сервиса «Яндекс. Карты» (<https://yandex.ru/maps/>).

Источник: 1. Анализ Оценка 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.

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

3. Физические характеристики, в части физических свойств, состояния и иных физических характеристик.

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

- категория;
- вид разрешенного использования (ВРИ);
- площадь (значения представлены в табл. 6);
- наличие коммуникаций;
- рельеф объекта;
- форма объекта.

Физические характеристики земельного участка представлены в табл. 6.

Таблица 6.

Физические характеристики земельных участков				
Кадастровый номер земельного участка	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
86:12:0101058:4	2 133 +/- 9	нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации по границе (рядом))	ровный/ правильная трапециевидная	

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

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

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

Таблица 7.

Данные об экономических характеристиках объектов оценки				
Кадастровый (или условный) номер объекта	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
86:12:0101058:4	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	н/д	н/д	н/д

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

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

Таблица 8.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью	
Кадастровый (или условный) номер объекта	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
86:12:0101058:4	отсутствует

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

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

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

Таблица 9.

Данные о других характеристиках объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта недвижимости	Наличие подъездных дорог (свободного подъезда)	Наличие факторов, повышающих стоимость объектов	Сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности
86:12:0101058:4	в наличии	нет	нет

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

Фотографии оцениваемого объекта представлены на фото 1 – 4.



Фото 1. Общий вид земельного участка, кадастровый номер: 86:12:0101058:4



Фото 2. Общий вид земельного участка, кадастровый номер: 86:12:0101058:4



Фото 3. Общий вид земельного участка, кадастровый номер: 86:12:0101058:4



Фото 4. Общий вид земельного участка, кадастровый номер: 86:12:0101058:4

2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки

По состоянию на дату проведения оценки объект оценки используется как инвестиционный объект – вложение денежных средств собственника с целью получения в перспективе дохода от сдачи в аренду или перепродажи.

По данным Выписки из ЕГРН объект оценки относится к категории земель населенных пунктов и имеет разрешенное использование: благоустройство территории. На дату оценки оцениваемый земельный участок не используется. Специализированным застройщиком планируется изменение вида разрешенного использования участка с «благоустройство территории» на «под многоквартирную жилую застройку».

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

Исходя из проведенного анализа данных, представленных на сайте <https://pkk.rosreestr.ru> и в Выписке из ЕГРН на оцениваемый земельный участок, в дальнейшем, в рамках настоящего Отчета, вид разрешенного использования для оцениваемого земельного участка, принят как «благоустройство территории в рамках комплексной многоквартирной жилой застройки» (среднеэтажной жилой застройки (размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных,

пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома)), т.к. специализированным застройщиком планируется изменение вида разрешенного использования участка с «благоустройство территории» на «под многоквартирную жилую застройку» и это наиболее вероятный вариант дальнейшего использования объекта оценки, который соответствует характеру типовой современной застройки города Ханты-Мансийск.

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

РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

3.1. Общие положения

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

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

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

3.2. Анализ рынка

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

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

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

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

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

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

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

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

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

1. Основные тенденции социально-экономического развития РФ в 2007 – 2021 г.г.

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2007 г. по 2021 г. представлены в табл. 10.

Таблица 10.

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.gks.ru> (https://gks.ru/bgd/regl/b21_01/Main.htm; https://gks.ru/bgd/regl/b22_01/Main.htm).

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

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 августа 2022 г. (данные за сентябрь 2022 г. по состоянию на дату оценки официально не опубликованы).

1. По оценке Минэкономразвития России, в августе снижение ВВП продолжило замедляться и составило -4,1% г/г после -4,3% г/г в июле (-5,0% г/г в июне).

2. В августе экономическая активность поддерживалась сохранением роста в добывающей промышленности и строительстве, а также улучшением динамики в сельском хозяйстве.

Третий месяц подряд сохраняется **положительная динамика в добыче полезных ископаемых: +1,0% г/г** после +0,9% г/г в июле и +1,4% г/г в июне за счет добычи сырой нефти, включая газовый конденсат (+2,1% г/г в натуральном выражении), добычи прочих полезных ископаемых, а также сферы предоставления услуг в области добычи полезных ископаемых. Кроме того, поддержку экономике оказало продолжающееся **увеличение объемов работ в строительстве** (+7,4% г/г после +6,6% г/г в июле). **В сельском хозяйстве** рост выпуска ускорился до +8,8% г/г после +0,8% г/г в июле преимущественно из-за эффекта низкой базы прошлого года, когда на показатели отрасли оказывал влияние сдвиг вправо уборочной кампании.

3. В отраслях обрабатывающей промышленности в августе наблюдалось замедление спада (-0,8% г/г после -1,1% г/г в июле), главным образом благодаря улучшению динамики в машиностроительном комплексе (-8,2% г/г после -12,9% г/г). Наибольшие темпы роста – в отраслях металлургического комплекса (+7,0% г/г после +6,3% г/г в июле и отрицательной динамики в мае–июне). Сократилось падение производства **в химическом и деревообрабатывающих комплексах**. Вместе с тем в августе возобновилось снижение **производства кокса и нефтепродуктов** (-1,1% г/г после кратковременного роста на +3,6% г/г в июле).

4. В транспортной отрасли и оптовой торговле сохраняется отрицательная динамика. В августе продолжилось сокращение грузооборота транспорта (-4,2% г/г и после -5,2% г/г в июле). Однако **без учета трубопроводного транспорта** грузооборот, по оценке, в августе продемонстрировал незначительный рост (+0,1% г/г после падения на -2,1% г/г в июле) за счет замедления снижения грузооборота **железнодорожного транспорта** (-0,2% г/г после -1,7% г/г в июле) и ускорения роста грузооборота **морского транспорта** (+20,4% г/г после +7,5% г/г). Снижение объемов оптовой торговли продолжалось, но темпы несколько снизились до -20,3% г/г после -25,3% г/г в июле.

5. По данным Росстата, в августе динамика потребительского спроса несколько улучшилась. Суммарный оборот розничной торговли, платных услуг населению и общественного питания, по оценке Минэкономразвития России, снизил темпы сокращения до -5,9% г/г после -6,1% г/г в июле, в том числе за счет **улучшения динамики платных услуг и общественного питания** (+2,5% и +1,3% г/г в августе соответственно – наилучшая динамика с апреля).

6. Ситуация на рынке труда остается стабильной. Уровень безработицы (по методологии МОТ) продолжил снижаться и обновил исторический минимум – 3,8% от рабочей силы в августе (3,9% в мае–июле).

7. Улучшение экономической динамики в августе сопровождалось оживлением кредитной активности как в корпоративном, так и в розничном сегменте. Рост задолженности по кредитам в августе ускорился до 2,3% м/м после 1,1% м/м в июле (в годовом выражении – ускорение до 11,5% г/г после 10,4% г/г соответственно).

В сегменте **кредитования физических лиц** (потребительские и ипотечные кредиты) рост кредитного портфеля продолжился (+1,1% м/м в августе после +1,0% м/м в июле). Рост **корпоративного кредитования** ускорился до 3,0% м/м в августе после 1,2% м/м в предыдущем месяце благодаря улучшению динамики рыночного кредитования при продолжении реализации льготных кредитных программ.

Показатели деловой активности

Показатели деловой активности представлены на рис. 4.

в % к соотв. периоду предыдущего года	июл- авг-22	авг-22	июл-22	июл-22	июл-22	июл-22	июл-22	июл-22	авг-22	сент-22	окт-22	ноя-22	2021	Июл21	Июл21	Июл21	Июл21
Экономическая активность																	
ВВП	-1,8 ¹	-4,1 ¹	-4,3 ¹	-4,1	-6,0 ¹	-4,8 ¹	-3,7 ¹	3,9	1,4 ¹	4,3 ¹	8,8 ¹	4,7	8,0	4,0	10,8	-0,3	
Сельское хозяйство	-4,6	8,8	9,8	2,4	2,1	2,1	3,2	1,9	3,0	5,1	0,8	-8,9	8,7	-8,0	-4,3	9,0	
Строительство	5,1	7,4	8,8	3,8	0,1	3,6	7,9	-4,5	5,9	5,6	1,6	6,9	8,4	3,7	10,6	2,9	
Розничная торговля	-4,9	-8,8	-3,7	-8,0	-8,8	-10,1	-8,8	3,5	2,9	5,5	3,1	7,8	4,7	5,9	24,3	-0,8	
Оптовая торговля	-11,2	-26,3	-25,3	-15,2	-15,2	-15,3	-11,9	3,3	-6,5	2,9	7,8	5,9	2,1	2,0	16,9	4,9	
Платные услуги населению	4,0	2,8	1,8	6,0	1,8	1,2	6,9	7,8	4,9	8,2	11,8	18,7	12,8	18,4	53,2	-3,2	
Общественное питание	3,2	1,3	8,8	-2,1	-6,5	-3,2	-2,7	7,7	1,7	10,8	11,3	26,7	15,9	23,8	168,0	-1,7	
Грузооборот транспорта	-8,8	-4,3	-8,3	-3,0	-5,9	-1,8	-1,4	4,2	3,5	5,1	7,8	5,5	4,6	7,0	10,2	8,5	
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	4,1	-	-	-	12,8	-	-	-	7,7	7,9	7,9	11,8	3,3	
Промышленное производство	9,9	-8,1	-2,5	-2,5	-2,4	-2,4	-2,6	5,1	2,3	5,4	8,6	6,4	7,9	7,1	11,1	-0,3	
Добыча полезных ископаемых	2,4	1,0	0,9	-1,2	1,4	-2,2	-2,8	7,3	6,9	7,4	7,8	4,2	8,6	8,7	7,8	-7,0	
Обрабатывающие производства	6,0	-8,8	-1,1	-3,8	-4,7	-3,5	-3,0	4,7	-0,7	6,2	10,0	7,3	7,6	5,0	13,5	2,7	
Рынок труда и доходы населения																	
Реальный заработок в часах в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,6 ¹	-	-3,2	-5,4	-3,2	-6,1	-7,2	3,1	3,0	2,0	1,9	4,5	2,8	2,0	5,5	1,0	
Номинальный заработок в часах в % к соотв. периоду предыдущего года	12,8 ¹	-	11,4	10,6	12,2	10,9	9,4	15,0	20,9	12,0	10,8	11,5	11,3	9,0	11,8	7,2	
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	-1,9	-	-	-	-1,0	-	-	-	3,1	8,0	8,2	8,1	-3,8	
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	-8,8	-	-	-	-1,2	-	-	-	3,9	8,0	8,9	7,0	-4,0	
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,4	-0,2	-0,6	-0,9	-0,9	-0,8	-0,3	-0,4	-0,7	-0,3	-0,3	0,8	0,9	0,9	0,9	0,4	
млн чел.	74,9	75,9	75,0	74,9	74,9	74,8	74,9	74,7	74,6	74,8	74,8	75,3	75,8	75,8	75,3	75,9	
млн чел. (SA)	75,1	75,1	75,0	75,1	75,1	75,1	75,1	75,2	75,0	75,2	75,3	-	75,2	75,3	75,5	75,5	
в % к соотв. периоду предыдущего года	июл- авг-22	авг-22	июл-22	июл-22	июл-22	июл-22	июл-22	июл-22	авг-22	сент-22	окт-22	ноя-22	2021	Июл21	Июл21	Июл21	Июл21
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	0,7	3,5	0,1	0,6	0,3	0,4	0,9	1,0	0,6	1,3	1,1	1,6	2,4	2,0	2,0	-3,8	
млн чел.	71,9	72,6	72,1	71,9	72,0	71,9	71,8	71,5	71,4	71,7	71,5	71,7	72,3	72,2	71,6	70,9	
млн чел. (SA)	72,1	72,1	72,0	72,1	72,0	72,1	72,1	72,1	72,0	72,2	72,1	-	72,0	71,9	71,7	71,4	
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-21,1	-14,9	-15,4	-20,3	-17,5	-20,0	-22,9	-25,1	-24,1	-27,6	-23,8	-16,0	-29,2	-29,7	-16,7	21,4	
млн чел.	3,0	2,9	2,9	3,0	3,0	2,9	3,0	3,1	3,1	3,1	3,3	3,8	3,2	3,4	3,7	4,2	
млн чел. (SA)	3,0	2,9	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,1	3,0	3,0	3,2	-	3,2	3,4	3,9	4,1	
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	60,1	60,3	60,2	60,1	60,1	60,1	60,1	60,0	59,9	60,1	60,0	-	59,8	59,6	59,3	58,9	
Уровень безработицы в % к рабочей силе SA	4,0	3,5	3,9	4,0	3,9	3,9	4,0	4,2	4,1	4,1	4,1	4,4	4,3	4,4	4,9	5,6	
	4,0	3,9	3,9	4,0	4,0	4,0	4,0	4,1	4,1	4,0	4,2	-	4,3	4,5	5,0	5,5	

Источник: Росстат, расчеты Министерства России
¹ Данные Министерства России
² За январь-июль 2022 г.

Рис. 4. Показатели деловой активности

Показатели промышленного производства

Показатели промышленного производства представлены на рис. 5.

в % к уровню периода предыдущего года	яно.22	апр.22	июл.22	июл.22	ноя.22	ноя.22	апр.22	июл.22	мар.22	фев.22	яно.22	2021	фев.21	июл.21	июл.21
Промышленное производство	8,8	-9,1	-8,8	-8,8	-8,4	-8,4	-8,6	8,1	2,8	8,4	8,0	6,4	7,8	7,1	11,1
Добыча полезных ископаемых	2,4	1,0	0,8	-1,2	1,4	-2,2	-2,8	7,3	8,0	7,4	7,6	4,2	8,8	8,7	7,6
добыча угля	-2,5	-2,2	-8,7	-3,0	0,1	-3,7	-7,3	-0,3	-4,4	2,2	2,0	8,0	8,8	5,1	7,2
добыча сырой нефти и природного газа	2,2	1,0	1,0	-2,1	0,4	-2,0	-3,5	7,4	7,1	8,1	7,3	2,0	8,4	7,8	5,4
добыча металлических руд	-3,5	-7,5	-8,0	-3,2	-4,1	-4,3	-2,2	0,7	-1,2	1,0	1,9	1,1	2,2	1,8	-0,5
добыча прочих полезных ископаемых	7,0	10,3	8,8	8,8	19,0	0,1	5,7	3,4	11,3	-8,0	7,0	15,2	-10,0	13,8	55,8
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	10,3	5,0	9,7	9,2	6,1	7,5	5,1	20,0	14,3	17,2	22	9,0	38,4	19,5	12,3
Обрабатывающее производство	0,0	-0,8	-1,1	-3,0	-4,7	-3,5	-3,0	4,7	-0,7	6,2	10,0	7,3	7,8	5,8	13,3
пищевая промышленность	0,2	-2,2	-3,5	-1,0	-0,3	-8,9	-1,6	4,0	1,6	4,4	6,6	4,9	6,3	4,9	3,5
в т.ч.															
пищевые продукты	0,2	-2,5	-3,0	-0,8	0,7	-6,0	-1,7	3,5	1,3	4,2	5,3	4,2	5,4	4,0	3,7
напитки	4,1	1,5	-1,2	2,8	2,8	3,0	2,6	9,7	7,5	6,3	17,3	9,5	13,5	11,7	2,0
табак и изделия из него	-13,3	-12,2	-10,1	-22,7	-32,0	-21,8	-14,3	-4,9	-12,2	1,7	-2,9	2,3	-0,7	-1,1	2,8
текстильная промышленность	-3,8	-1,8	-4,2	-8,7	-8,8	-4,8	-8,2	-1,1	-0,8	-2,0	9,7	15,0	2,2	1,1	18,3
в т.ч.															
текстильные изделия	-8,6	-11,1	-14,0	-10,3	-12,0	-8,6	-10,2	-8,6	-8,8	-10,1	0,3	13,1	2,2	2,8	16,8
одежда	-1,5	2,0	3,2	-5,7	-4,9	-3,6	-8,2	0,1	2,3	-1,3	-1,2	7,0	-0,8	-3,2	15,3
кожа и изделия из нее	0,9	2,7	-3,4	-2,7	-2,3	-6,8	-4,5	8,3	3,4	6,9	7,0	18,8	10,8	9,8	32,7
деревособрабатывающий комплекс	-4,8	-6,6	-8,0	-3,1	-4,8	-4,3	-3,3	8,8	2,2	8,1	10,8	18,4	9,3	8,8	14,3
в т.ч.															
обработка древесины и производство изделий из нее	-8,2	-19,3	-20,4	-10,3	-14,5	-11,2	-3,3	2,9	-1,2	6,7	4,0	11,6	4,8	5,5	10,8
бумага и бумажные изделия	1,2	1,1	-0,9	-3,1	-1,5	-4,5	-3,4	7,0	0,2	7,0	13,3	13,2	10,5	8,8	13,8
бумага и изделия из нее	1,2	1,1	-0,9	-3,1	-1,5	-4,5	-3,4	7,0	0,2	7,0	13,3	13,2	10,5	8,8	13,8
полиграфия, книжное и полиграфическое производство	12,0	2,4	1,6	16,3	10,3	10,1	23,9	17,0	18,1	13,9	19,4	7,7	17,2	10,8	8,3
производство ювелирных изделий	-8,7	-1,1	3,8	-6,8	-0,7	-5,6	-10,2	2,8	-5,1	6,8	8,9	3,8	8,7	6,1	8,8
в % к уровню периода предыдущего года	яно.22	апр.22	июл.22	июл.22	ноя.22	ноя.22	апр.22	июл.22	мар.22	фев.22	яно.22	2021	фев.21	июл.21	июл.21
Химический комплекс	5,1	-1,3	-5,8	-3,7	-8,7	-0,6	-8,8	8,9	6,8	9,1	3,4	8,5	5,4	4,0	9,1
в т.ч.															
химические вещества и химические продукты	-3,2	-4,3	-4,5	-6,9	-7,7	-5,0	-7,3	1,9	-1,9	0,3	2,0	8,8	5,1	4,3	8,9
лакокрасочные материалы и лакокрасочные изделия	22,7	14,3	17,5	25,7	15,8	30,0	31,7	24,1	41,7	28,5	2,3	13,9	9,5	3,4	-0,1
резиновые и пластмассовые изделия	-0,5	-2,5	-7,1	-3,9	-4,0	-6,2	-1,0	7,0	5,7	8,3	7,3	10,7	3,5	3,5	17,4
производство прочих неметаллических минеральных продуктов	3,8	-0,7	-8,4	2,2	1,9	1,4	3,5	19,2	8,1	13,0	12,7	9,2	8,7	7,1	13,0
металлургический комплекс	1,8	7,0	8,3	-3,7	-8,8	-4,8	3,0	4,8	8,8	0,9	17,1	3,7	3,3	1,1	8,3
в т.ч.															
металлургия	0,8	4,1	-1,3	-1,9	-8,0	-2,2	2,8	3,2	1,0	3,9	4	1,9	4,2	1,7	2,1
автомобильная промышленность	0,0	10,0	20,8	-0,3	-17,5	-11,5	3,8	9,1	-3,8	-8,2	87,0	9,4	6,4	-0,6	27,2
машиностроительный комплекс	-8,8	-8,2	-12,9	-10,8	-18,2	-7,9	-8,9	3,1	-7,8	9,3	14,6	11,8	4,7	3,0	28,1
в т.ч.															
компьютеры, электронная оптика	-4,8	-0,9	-3,2	5,2	-12,2	28,4	6,1	10,3	12,8	1,8	18,8	9,9	11,4	-0,4	21,9
электрооборудование	-4,1	0,9	-8,5	-7,0	-3,4	-10,9	-8,8	-0,1	-0,6	1,6	12,8	7,4	5,5	8,6	14,0
машины и оборудование	0,7	9,1	-12,7	2,8	-3,9	0,9	11,2	18,9	13,8	10,1	28,0	10,9	18,8	10,0	18,3
машины и оборудование	-42,3	-42,9	-66,1	-62,9	-62,2	-65,8	-61,2	-14,4	-45,5	1,6	15	14,7	-7,5	8,3	72,3
транспортные средства	-2,3	-7,2	2,4	-2,8	3,9	-7,8	-5,9	-0,1	-12,8	16,8	7,5	10,0	-0,2	4,8	19,3
прочие транспортные средства и оборудование	-0,3	-7,8	-8,6	1,4	-0,9	-1,1	6,6	4,5	-4,0	6,7	12,3	4,4	-4,8	-1,6	16,9
в т.ч.															
машины	-0,1	-10,7	-10,5	1,2	-7,6	2,3	3,3	6,0	5,0	16,8	2,0	17,7	-2,8	8,1	48,7
транспортные средства	-1,2	-8,8	-12,8	-1,1	-0,5	-8,1	-3,4	9,1	6,2	7,3	14,6	7,1	-0,9	-3,1	14,9
ремонт и монтаж машин и оборудования	-1,0	-7,2	-4,0	1,0	0,6	-0,7	0,6	2,9	-7,0	4,4	14,2	1,0	-5,9	-3,1	10,2
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	0,4	1,0	-8,5	2,1	-0,2	4,3	2,1	-0,7	1,4	-4,8	1,1	7,0	5,1	7,4	8,8
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-5,2	-9,8	-14,9	-8,2	-16,7	-4,2	-7,5	4,4	8,3	4,8	-0,3	17,8	11,6	16,8	32,1

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 5. Показатели промышленного производства

Показатели кредитной активности и финансовых рынков

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

	авг.22	сент.22	окт.22	ноя.22	дек.22	январ.23	фев.23	март.23	апр.23	май.23	июн.23	июл.23	авг.23	сент.23	окт.23
Цена на нефть «Юрэнс» (средняя за период, долл. США за баррель)	75,9	84,3	80,0	80,2	80,0	71,0	90,5	91,3	93,7	85,4	69,1	78,2	71,2	67,2	69,0
Курс доллара (в среднем за период)	60,3	58,1	66,0	57,2	64,8	77,8	84,7	103,7	77,3	75,9	73,7	72,6	73,5	74,3	74,3
Ключевая ставка (на конец периода)	8,0	8,0	8,5	9,5	11,0	14,0	20,0	20,0	20,0	8,50	8,50	8,50	8,75	5,50	4,50
Процентные ставки (в % годовых)															
По рублевым кредитам нефтяным организациям (свыше 1 года)		9,8	11,3	9,7	12,0	12,9	11,2	13,2	10,5	9,8	7,8	8,7	8,1	7,3	7,1
По рублевым валютным кредитам (свыше 1 года)		6,7	6,7	6,4	6,2	7,7	8,0	8,1	8,1	7,9	7,5	7,7	7,7	7,2	7,2
По рублевым валютным кредитам физлиц (свыше 1 года)		7,4	8,1	8,5	8,2	9,3	8,5	9,6	8,1	7,7	5,3	6,7	5,6	4,6	4,2
Кредитование экономики (в % г/г с исключением валютной переоценки)															
Кредиты экономике	11,3	10,4	12,0	10,9	11,7	13,4	17,2	17,0	18,0	18,5	12,9	15,8	14,1	12,5	9,4
Кредиты промышленности	12,1	9,8	10,5	10,6	10,1	11,2	14,3	14,8	15,1	13,1	9,6	12,1	10,1	8,9	7,1
Жилищные кредиты		17,8	20,8	18,3	20,8	23,4	27,1	27,1	27,3	26,9	25,7	25,6	27,6	27,2	22,3
Потребительские кредиты		6,0	9,3	7,0	9,1	12,0	18,4	15,5	20,0	19,6	14,3	18,9	17,0	13,8	7,3
Выдача жилищных рублевых кредитов (в % г/г)		-21,1	-63,7	-53,5	-67,7	-79,6	13,8	4,0	18,1	25,9	28,1	3,4	3,6	109,5	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/44c461b1d6937b3c910fa4b0e2e255ad/2022_09_28.pdf

Указанные выше факторы свидетельствуют о разнонаправленной экономической ситуации в стране.

О динамике промышленного производства июль 2022 года

Динамика промышленного производства в июле улучшилась до -0,5% г/г (после -2,4% г/г в июне) за счет продолжения роста добычи полезных ископаемых второй месяц подряд, а также замедления спада выпуска в обрабатывающих производствах.

В добывающих отраслях в июле сохранялась положительная динамика: +0,9% г/г после +1,4% г/г в июне, что обусловлено, прежде всего, позитивными тенденциями в добыче сырой нефти, включая газовый конденсат (+2,9% г/г в июле). Одновременно продолжил расти объем предоставления услуг в области добычи полезных ископаемых.

Снижение выпуска обрабатывающей промышленности в июле составило -1,1% г/г после -4,7% г/г в июне. Основной вклад в улучшение динамики внесли экспортно ориентированные отрасли: так, вышли в плюс темпы роста выпуска металлургического комплекса (+6,3% г/г после -8,8% г/г) и сектора нефтепереработки (+3,6% г/г после -0,7% г/г). Кроме того, замедлилось сокращение выпуска химического комплекса (до -1,8% г/г в июле после -3,7% г/г в июне).

В то же время в июле продолжилось снижение выпуска в пищевой промышленности и деревообработке. Сохраняется спад производства в машиностроительном комплексе. Кроме того, в отрицательную область вышла динамика производства строительных материалов и прочей неметаллической минеральной продукции.

Показатели промышленного производства представлены на рис. 7.

в % к соответ. периоду предыдущего года	январь-июль 22	июль 22	июнь 22	май 22	апрель 22	март 22	февраль 22	январь 22	2021
Промышленное производство	1,0	-0,5	-2,8	-2,4	-2,6	2,3	5,4	8,0	5,4
Добыча полезных ископаемых	2,6	0,9	1,4	-0,2	-0,8	6,6	7,4	7,8	4,2
добыча угля	-2,5	-6,7	0,1	-3,7	-7,3	-4,4	2,2	2,8	8,0
добыча сырой нефти и природного газа	2,4	1,0	0,4	-2,9	-3,0	7,1	8,1	7,3	2,0
добыча металлических руд	-2,8	-9,0	-4,1	-4,3	-2,2	-1,2	1,0	1,0	1,1
добыча прочих полезных ископаемых	0,4	5,8	10,8	0,1	5,7	11,3	-8,0	7,6	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	11,1	0,7	0,1	7,5	5,1	14,3	17,2	32	9,0
Обрабатывающее производство	0,1	+1,1	-4,7	-3,5	-3,0	-6,7	8,2	19,0	7,3
пищевая промышленность	0,0	-3,0	-0,3	-0,9	-1,0	1,8	4,4	6,6	4,9
в т.ч.									
пищевые продукты	0,6	-3,0	0,7	-0,9	-1,7	1,3	4,2	5,3	4,2
напитки	4,5	-1,2	2,8	3,0	2,8	7,5	6,3	17,2	9,6
табак и табачные изделия	-13,5	-10,1	-32,0	-21,9	-14,3	-12,2	1,7	-2,9	2,3
текстильная промышленность	-4,0	-4,2	-8,8	-4,8	-8,2	-0,9	-2,8	0,7	11,8
в т.ч.									
текстильные изделия	-9,3	-14,8	-12,0	-8,6	-10,2	-8,8	-10,1	0,3	13,1
одежда	-2,1	3,2	-4,9	-3,6	-6,2	2,3	-1,3	-1,2	7,6
кожа и изделия из нее	0,6	-5,4	-2,3	-0,8	-4,5	5,4	6,9	7,0	16,6
деревобрабатывающий комплекс	0,1	-8,0	-4,8	-4,3	-0,3	2,2	8,1	10,6	10,4
в т.ч.									
обработка древесины и производство изделий из нее	-8,5	-20,4	-14,5	-11,2	-5,3	-1,2	8,7	4,0	11,8
бумага и бумажные изделия	1,3	-0,9	-1,5	-4,5	-3,4	0,2	7,6	13,3	10,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	14,3	1,8	10,3	15,1	23,9	18,1	13,9	19,4	7,7
в % к соответ. периоду предыдущего года	январь-июль 22	июль 22	июнь 22	май 22	апрель 22	март 22	февраль 22	январь 22	2021
производство кокса и нефтепродуктов	-0,6	3,6	-0,7	-5,5	-10,2	-0,1	5,3	8,9	3,8
химический комплекс	1,5	-1,8	-3,7	-0,6	-0,8	5,8	9,1	3,4	8,5
в т.ч.									
химические вещества и химические продукты	-2,8	-4,5	-7,7	-5,6	-7,3	-1,9	5,3	2,6	8,8
лекарственные средства и медицинские материалы	23,9	17,5	16,8	30,0	31,7	41,7	28,5	2,3	13,9
резиновые и пластмассовые изделия	-0,1	-7,1	-4,0	-8,2	-1,8	5,7	8,3	7,3	10,7
производство прочих неметаллических минеральных продуктов	4,7	-0,4	1,9	1,4	3,5	8,1	13,6	12,7	9,2
металлургический комплекс	1,1	6,3	-8,8	-4,5	-3,0	0,5	0,9	17,1	3,7
в т.ч.									
металлургия	0,3	-1,3	-0,0	-2,2	2,8	1,9	3,9	4	1,9
автомotive металлические изделия	3,4	29,8	-17,5	-11,5	3,8	-3,8	-8,2	57,5	9,4
машиностроительный комплекс	-8,6	-12,9	-13,2	-7,9	-9,0	-7,5	9,3	14,8	11,5
в т.ч.									
компьютеры, электроника, оптика	9,8	-3,2	-12,2	28,4	6,1	12,8	1,8	16,8	9,3
электростроительное оборудование	-4,8	-6,5	-3,4	-10,9	-8,8	-9,6	1,6	12,8	7,4
машины и оборудование, не вкл. в другие группы	0,4	-12,7	-3,9	0,8	11,2	13,8	19,1	26,5	16,9
автомобильные, тракторные, прицепы и полуприцепы	-42,2	-58,1	-62,2	-65,8	-61,2	-45,5	1,6	15	14,7
прочие транспортные средства и оборудование	-1,1	2,4	3,9	-7,8	-5,9	-12,8	16,6	7,5	10,0
прочие производства	0,2	-8,8	-0,9	-1,1	0,6	-4,0	6,7	12,3	4,4
в т.ч.									
мебель	1,5	-10,5	-7,8	2,3	3,3	6,6	16,8	2,0	17,7
прочие прочие изделия	0,0	-12,8	-0,5	-8,1	-3,4	6,3	7,3	14,8	7,1
ремонт и монтаж машин и оборудования	-0,1	-4,8	0,6	-0,7	0,6	-7,8	4,4	14,2	1,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	0,3	-6,6	-9,2	4,3	2,1	1,4	-4,8	1,1	7,8
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-4,7	-14,9	-15,7	-8,2	-7,5	8,3	4,8	-0,3	17,8

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 7. Показатели промышленного производства

Источник: 1. https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/
 (https://www.economy.gov.ru/material/file/12dddde3085e9b7268d694d959255d48/o_dinamike_promyshlennogo_proizvodstva_iyul_2022_goda.pdf)

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

Социально-экономическое положение Ханты-Мансийского автономного округа – Югры (далее – автономный округ, Югра) в январе - июне 2022 года характеризуется макроэкономическими показателями, представленными в табл. 11.

Таблица 11.

Основные экономические и социальные показатели

	Июль 2022г.	В % к соответ- ствующему месяцу предыду- щего года	Январь- июль 2022г.	В % к соответ- ствующему периоду предыду- щего года	Справочн январь- июль 2021г. в % к январю- июлю 2020г.
Индекс промышленного производства ¹⁾		103,4		103,9	98,6 ³⁾
Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «строительство», млн рублей	35537,5	82,0	222765,9	99,0	96,2
Ввод в действие жилых домов (с учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства), м ² общей площади жилых помещений	55260	41,8	441904	111,8	112,9
Грузооборот автомобильного транспорта организаций (без субъектов малого предпринимательства), млн т-км	166,3	96,1	1280,4	91,9	88,4
Оборот розничной торговли, млн рублей	40273,0	99,2	288167,0	96,9	104,3
Объем платных услуг населению, млн рублей	11718,4	113,1	87605,0	109,3	120,5
Индекс потребительских цен и тарифов на конец периода		109,2		109,1	104,4
Индекс цен производителей промышленных товаров, реализованных на внутреннем рынке, на конец периода ¹⁾		96,8		128,1	170,9
Индекс цен производителей на сельскохозяйственную продукцию, реализованную сельскохозяйственными организациями, на конец периода		120,7		116,8	102,5
Индекс тарифов на грузовые перевозки, на конец периода		2р		116,1	101,1
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника ²⁾					
номинальная, рублей	107332	104,1	92942	109,4	106,1
реальная		94,2		100,3	101,6
Численность официально зарегистрированных безработных на конец месяца, тыс. человек	3,7	45,0			

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 июль, январь-июль 2022г., относительные – в % к июню, январю-июню 2021г. и январю-июню 2020г.

³⁾ Данные уточнены в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020г. № 470)

Источник: 1. <https://tumstat.gks.ru/ofpublic/document/30712> (https://tumstat.gks.ru/storage/mediabank/25019_07_2022.xlsx).

4. Итоги социально-экономического развития г. Ханты-Мансийска за I полугодие 2022 года (по состоянию на дату оценки данные за III квартал 2022 г. официально не опубликованы)

За январь-июль 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-май 2022 года составляет 17 170,4 млн. руб. или 132,9% к соответствующему периоду 2021 года (12 920,8 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 – 43,5%.

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

- производство хлеба и хлебобулочных изделий – 1494 тонны;
- кондитерские изделия – 76,7 тонны;
- производство полуфабрикатов мясных – 110,2 тонны;
- производство питьевой воды – 1104 тыс. полулитров.

2. Сельское хозяйство

За январь-июнь 2022 года произведено продукции животноводства и птицеводства во всех категориях хозяйств на сумму 9 685,6 тыс. рублей или 101,6% к соответствующему периоду 2021 года (соответствующий период 2021 года – 9 536,5 тыс. рублей).

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

- 68,0 тонн молока (соответствующий период 2021 года – 67,3 тонны), что в действующих ценах составляет 5 440,0 тыс. руб. (соответствующий период 2021 года – 5 384,0 тыс. руб.);
- 16,71 тонны мяса в живом весе (соответствующий период 2021 года – 16,48 тонн), что в действующих ценах составляет 4 089,6 тыс. рублей (соответствующий период 2021 года – 3 996,5 тыс. рублей.).

Объем производства продукции растениеводства в натуральном выражении (без учета хозяйств населения) за январь-июнь 2022 года составляет 0,329 тонны.

3. Ввод жилья

За январь-июнь 2022 года в городе Ханты-Мансийске введено жилой площади в объеме 27 025,8 кв. м. (соответствующий период 2021 года – 23 989,8 кв. м.), из них многоквартирные жилые дома – 17 221,0 кв. м. (соответствующий период 2021 года – 10 617,9 кв. м.), индивидуальное жилищное строительство – 9 804,8 кв. м. (соответствующий период 2021 года – 13 371,9 кв. м.).

4. Малое предпринимательство

На 01.07.2022 количество субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляющих деятельность на территории города Ханты-Мансийска составляет 3 582 единицы, в том числе:

- 1 222 – малых и средних предприятий, включая микропредприятия;
- 2 360 – индивидуальных предпринимателей.

5. Потребительский рынок

В городе Ханты-Мансийске на 01.07.2022 года функционирует 429 объектов розничной торговли: 12 торговых домов, 372 магазина, 44 объекта мелкорозничной торговой сети, универсальный розничный рынок.

По состоянию на 01.07.2022 года услуги общественного питания в городе предоставляют 184 предприятия общественного питания на 8 361 посадочное место, в том числе 155 предприятий общедоступной сети на 5 668 посадочных мест.

По состоянию на 01.07.2022 года на территории города функционирует 322 объекта бытового обслуживания населения. Бытовое обслуживание представлено в основном организациями малого бизнеса.

6. Деятельность жилищно-коммунального комплекса города

По состоянию на 01.07.2022 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 01.07.2022 года составляет 2 711,4 тыс. кв. м.

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

В рамках реализации приоритетного проекта «Формирование комфортной городской среды» выделены из бюджета автономного округа иные межбюджетные трансферты на финансирование нацелов избирателей депутатам Думы ХМАО-Югры на оказание финансовой помощи на благоустройство дворовой территории по адресу г. Ханты-Мансийск ул. Пионерская, 81 в сумме 8 735 600,0 рублей.

7. Исполнение бюджета города

Бюджет города за январь-июнь 2022 года исполнен по доходам в размере 5 003,3 млн. рублей или

100,5% к соответствующему периоду 2021 года (4 976,1 млн. руб.).

Исполнение финансирования программ за январь-июнь 2022 года составляет 5 262 810,3 тыс. рублей или 41,9% от годового плана, в том числе:

- 2 521 410,1 тыс. рублей исполнение средств городского бюджета или 47,7% от годового плана;
- 2 669 305,5 тыс. рублей исполнение средств окружного бюджета или 37,5% от годового плана;
- 72 096,7 тыс. рублей исполнение средств федерального бюджета или 43,2% от годового плана.

8. Ситуация на рынке труда

Зарегистрированная численность безработных на 01.07.2022 составляет 170 человек.

Уровень регистрируемой безработицы составляет 0,26% от экономически активного населения.

Коэффициент напряженности составляет 0,21 человека на 1 свободное рабочее место.

Численность экономически активного населения на 01.07.2022 составляет 68 305 человек (соответствующий период 2021 года – 63 603 человек).

9. Демографическая ситуация

Численность постоянного населения на 01.05.2022 составляет 106 827 человек или 102,9% к соответствующему периоду 2021 года (103 823 человека).

Среднегодовая численность населения составляет 106 411 чел. или 102,8% к соответствующему периоду 2021 года (103 470 чел.).

10. Уровень жизни населения

Динамика показателей уровня жизни населения на 01.07.2022:

- денежные доходы на душу населения составляют 58 963,1 руб. или 105,0% (соответствующий период 2021 года – 56 155,3 руб.);
- среднемесячный размер пенсии одного пенсионера без учета дополнительных выплат из окружного бюджета – 26 451,1 руб.,
- с учетом дополнительных выплат – 27 392,7 руб.;
- прожиточный минимум на одного пенсионера на 2022 год – 16 067 руб.;
- среднемесячная заработная плата работников (по крупным и средним предприятиям) по состоянию на 01.05.2022 составляет 95801,8 руб., или 105% к соответствующему периоду 2021 года – 91218,1 руб.

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

5. 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.cian.ru;
- www.avito.ru;
- <https://khm.etagi.com>;
- <https://uanit.ru>;
- www.irr.ru;
- <http://www.anfast.ru>

- www.doma-severa.ru
- <http://ivanickiy-partners.ru>
- <http://www.rbsurgut.ru>
- <http://salair86.ru/>
- <http://домострой86.рф>
- <http://fq-hmao.ru/>
- <http://annoviydom.ru/>
- <http://33metra.pro/>
- <http://com-hmao.com>
- <http://www.g-sn.ru>
- <http://ugra-holding.ru>
- <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&Riabokobylko;
- 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.

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

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 под ИЖС, с возможностью дальнейшего изменения вида разрешенного использования, данный рынок недвижимости можно охарактеризовать как активный.

Данные о показателях ликвидности (сроков экспозиции) для земельных участков, представленные на сайте <https://statrielt.ru>, приведены на рис. 8.

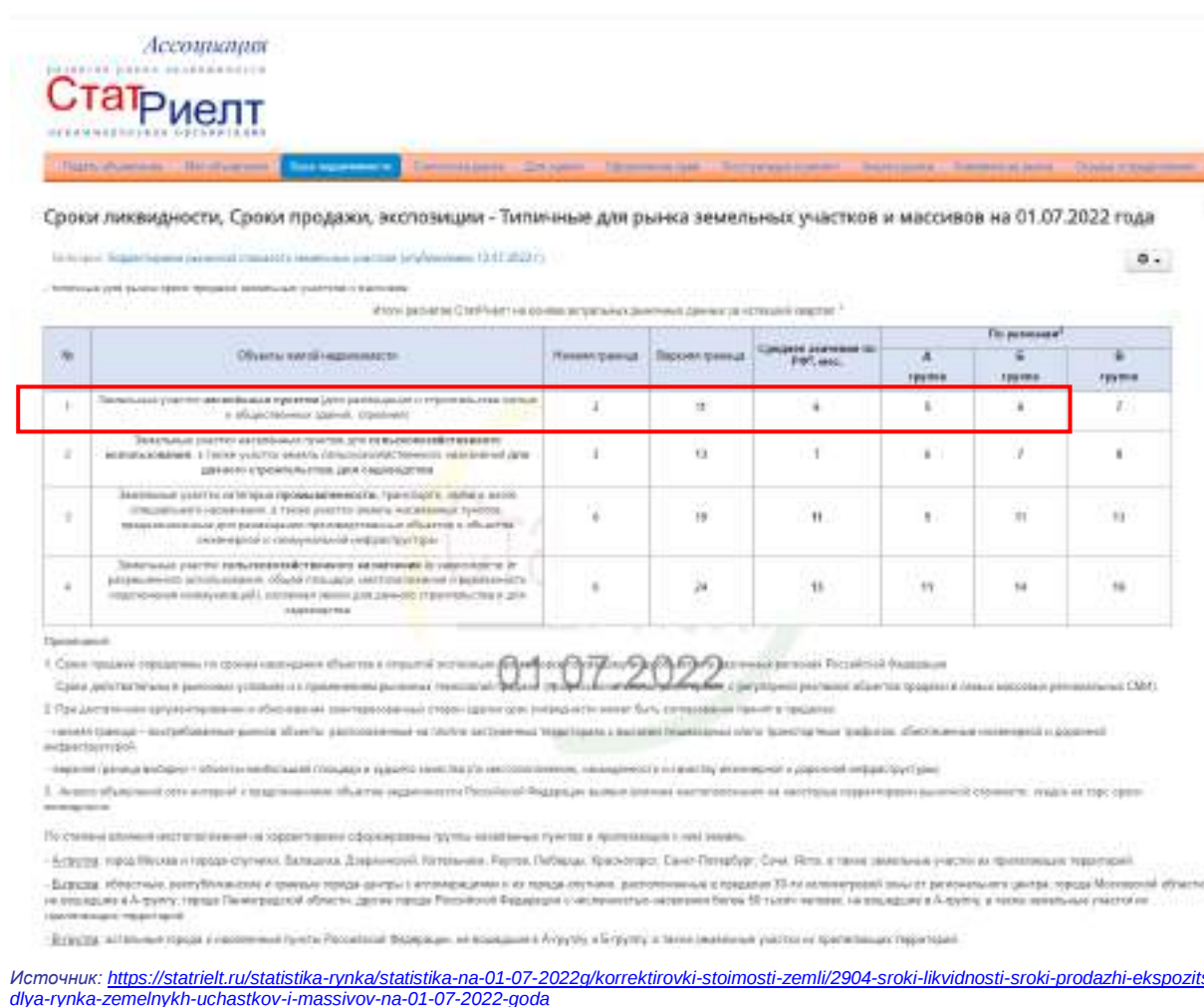


Рис. 8. Срок экспозиции для земельных участков

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

6. 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 международные отношения, общественно-экономическую систему страны, макроэкономические показатели и их динамику, состояние и уровень развития финансово-кредитной системы, изучаются основные внутренние политические и экономические события, перспективы экономики, 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 экономические условия и перспективы рынка недвижимости, рамки стоимости объекта и достоверность 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 и развила вторую по мощности в мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка,

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

магистральные, распределительные сети и трубопроводы), имеет 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 является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире.

Наша страна интегрирована в мировую экономику. Построены и работают трансграничные газо- и нефтепроводы: в Западную Европу, Юго-Восточную Азию и на Дальний Восток. Например, в 2021 году страны Европейского Союза получали от России 27% всей покупаемой нефти, 45% газа и 46% угля. Россия – крупнейший поставщик черных и цветных металлов, удобрений, зерна, подсолнечного масла, урана, вооружений и военной техники. Это помогает 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 зависимость госбюджета от импорта создали и критически высокие риски для отечественной экономики, для 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. Распространение военных баз США (более 700) по всему миру, 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 захвату республик ЛНР и ДНР подтверждают, что глобальному капиталу США нужны дестабилизация и войны с целью разрешения своих экономических проблем (ограниченность природных ресурсов, высокая stagflation, огромный госдолг, отраслевые дисбалансы, падение производства) и внутривнутриполитических кризисов. С целью сдерживания экономического развития России, как главного геополитического конкурента, Запад окружил Россию военными базами НАТО, 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 нацистской Германией без объявления войны всей своей военной и экономической мощью обрушились на СССР, захватили и разрушили огромную часть нашей страны), после заявления главы Украины об отказе от безъядерного статуса и объявления всеобщей мобилизации на Украине (что означало фактическое начало войны) 24 февраля 2022 года Россия ограниченными силами превентивно начала специальную военную операцию по демилитаризации и освобождению Украины от нацизма. Вооруженные силы РФ и Народной милиции республик ЛНР и ДНР уничтожают все военные объекты, военную инфраструктуру и нацистские воинские формирования Украины. В ходе спецоперации подтвердились данные об агрессивных планах НАТО на Украине, выявлены три десятка биологических военных лабораторий США, открытых в нарушение международной Конвенции по запрещению биологического оружия, выявились многочисленные центры подготовки военных кадров по стандартам НАТО.

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 размещенные за рубежом российские международные валютные резервы в сумме около 300 млрд. долл., 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 бесконтрольного вывода капиталов из страны и замещению уходящих с российского рынка западных компаний.

Агрессивное наступление Запада по всему миру (военное, в политике и экономике) и ответные защитные меры России на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы, на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне неравномерного развития национальных государств, ведут к изменениям сложившихся международных отношений.

Происходящие события показывают, что мир окончательно сползает к длительному глобальному противостоянию между крупнейшими мировыми центрами и разделяется на новые зоны влияния: США, Китай, Россия. При этом, хотя ещё не дошло до открытой войны между этими центрами, перспективы

для разрешения этого противостояния в ближайшие годы не просматриваются. Значит, пока не установятся новые принципы международных взаимоотношений, валютные и торговые правила, пока не стабилизируются экономики этих центральных полюсов, мир и многие регионы будут испытывать большие политические и экономические изменения.

Учитывая гарантированную обороноспособность и полную кадровую, 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

Коронавирусная пандемия 2020 года очень негативно отразилась на всей мировой экономике. Остановка работы большинства предприятий, раздача денег и дешевых кредитов населению и бизнесу привели к отраслевым дисбалансам в экономике и логистике, к экономически необеспеченному росту денежной массы и росту инфляции, к росту задолженности предприятий, организаций и физических лиц во всех странах.

росту инфляции, к росту задолженности предприятий, организаций и физических лиц во всех странах. Российская экономика, зависящая от мировой долларовой системы и от импорта оборудования, машин, запасных частей, электроники и пр., испытала те же негативные тенденции, как и вся мировая: замедление роста ВВП, снижение роста промышленного и сельскохозяйственного производства, снижение розничного товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции, рост задолженности организаций и физических лиц, снижение доходов большинства населения. К этому добавилось влияние финансовых и торговых санкций Запада, направленных на полную изоляцию России.

В этих условиях Правительство принимает определенные адресные меры финансовой поддержки и контроля, госрегулирования, стимулирования, помощи и поддержки производящих и других перспективных отраслей и предприятий, восстановление и развитие которых должно стать основой развития остальных отраслей экономики. Структурная перестройка экономики потребует времени и средств, что отрицательно отразится на занятости и доходах бизнеса и населения в ближайшие 3-5 лет. Для большинства населения более востребованными будут продукты питания и промышленные товары первой необходимости, нежели дорогостоящие товары.

Вместе с тем, санкции против России ударили по всей мировой экономике: высокая инфляция, повышение процентных ставок, структурный кризис, нарушение логистических связей ведут к неконтролируемому спаду экономики и политической дестабилизации всех стран.

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 ключевыми странами. Россия является и останется одной из самых влиятельных, политически и экономически стабильных и инвестиционно перспективных стран.

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

По данным Росреестра, за 1 кв. 2022 года в России заключено 941 тыс. (+15% г/г) сделок купли-продажи, в том числе - 862 тыс. (+2,3% г/г) ипотечных сделок. За январь-июнь 2022 год заключено 382,8 тыс. (+17%) договоров участия в долевом строительстве.

Данные Росреестра по Москве:



Государственное стимулирование ипотеки, а также рост цен стройматериалов в 2021-2022 годах и рост номинальных зарплат, вызванные вбросом денег в экономику в связи с пандемией, повлекли ажиотажный спрос и экономически необоснованный рост цен на рынке жилой недвижимости. Поэтому 2021 – начало 2022 года отмечены высоким ростом спроса, количества сделок и цен на новые квартиры, индивидуальные дома и земельные участки под жильё.

Отставание темпов строительства от темпов ввода жилья (недостроенного ранее) в эксплуатацию по причине значительного роста цен стройматериалов, номинальных зарплат и, как следствие,

себестоимости СМР, ведет в дальнейшем к ещё большему спаду темпов строительства, спаду производства стройматериалов и металлов, грузоперевозок и многих других смежных со строительством отраслей (производство и предоставление строительных машин и механизмов, производство мебели, сантехники и электрооборудования, логистика, кредитование, реклама, риелторский бизнес). Разрыв связей с поставщиками импортных материалов и изделий, которые ранее активно использовались в бизнес- и премиум-классе, ведет к существенному росту цен элитного жилья. Все эти обстоятельства ведут к нарушению баланса в строительной инфраструктуре, к росту цен, снижению спроса и количества сделок на рынке. Поэтому, учитывая сложившуюся негативную тенденцию макроэкономических показателей и снижения доходов большинства населения и малого, среднего бизнеса, предполагаем, что рынок первичной недвижимости продолжит фазу спада. Льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан могут лишь временно поддержать рынок. Возможно, драйвером сохранения строительного сектора могли бы стать комплексные программы регионального развития территорий, а также восстановление объектов на освобожденных от нацистов территориях бывшей Украины.

Потенциальным покупателям следует учитывать, что в условиях массового спада строительства и банкротства подрядчиков появится вероятность «заморозки» объектов, которые сейчас находятся в начальной стадии строительства. В связи с этим риелторы рекомендуют покупать квартиры на вторичном рынке или в новостройке с высокой степенью готовности.

Рынок вторичного жилья в части ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также корректируется. Объем предложения объектов уменьшается из-за неопределенности перспективы на рынке и в целом в экономике. В 2023 году рынок восстановится по мере стабилизации политической и экономической ситуации.

Рынок аренды ожидает небольшое снижение спроса и коррекция по причине снижения экономической активности населения и бизнеса в условиях ухудшения общеэкономических показателей и структурных изменений в экономике.

В целом, цены продажи и аренды будут корректироваться: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства и затрат на содержание объектов (которые, предположительно, будут расти в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, вероятный в таком случае рост цен будут ограничен снижением спроса на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне снижения доходов населения и бизнеса.

Выводы:

1. Ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры, а также лучшее экономическое положение России по сравнению с другими странами в условиях мирового экономического и политического кризиса дают все возможности восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях исчерпания мировых природных ресурсов позволяют выгодно для интересов страны 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 энергией и всеми необходимыми минералами дают несравнимую с другими странами возможность развития промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций. По мере развития рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция цен будет способствовать здоровой конкуренции на рынке, повышению качества работ и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию. Постепенное формирование сбалансированной отраслевой структуры экономики приведет стабильному росту доходов и к восстановлению спроса 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 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, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений).

Источник: 1. <https://statrelt.ru/downloads/Анализ%202022%20сентябрь.pdf>

7. 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 признал, что текущий трехлетний сценарий развития страны в недостаточной мере учитывает влияние инфекции на глобальный рынок. Главу Минэкономразвития 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>

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.

21 сентября 2022 года указом президента Российской Федерации была объявлена частичная мобилизация в стране.

30 сентября 2022 года были подписаны Договора о включении новых территорий в состав России: ДНР, ЛНР, Херсонской и Запорожской областей.

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.

3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

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

1. Первый уровень – первичный рынок земли.

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

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

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

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

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

На данном уровне реализуются «улучшенные» земли, законодательно разрешенные для создания готовых объектов различного функционального назначения. Под «улучшением» понимается проведение комплекса мероприятий, ориентированных на повышение инвестиционной привлекательности

земельных участков (проведение дополнительного межевания, оформление отдельных участков в собственность, получение ИРД на строительство, в ряде случаев подвод коммуникаций). Земельные участки данного уровня могут являться объектом массового спроса и иметь устойчивые закономерности ценообразования, определяемые соотношением спроса и предложения (наиболее типичная ситуация для земель с разрешенным использованием для ИЖС).

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

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

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

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

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

Таблица 12.

Исходные условия локализации объектов анализа

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

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

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

3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

В данном разделе проводится анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.

Согласно требованию п. 22 ФСО №7 - «При проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора при проведении расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке». Оценщик использовал и описал весь ДОСТУПНЫЙ ему объем рыночных данных из доступных источников информации для составления выборки объектов – аналогов

(объектов анализа). В выборку вошли объекты недвижимости, схожие по характеристикам с объектом (объектами) оценки.

Оценщик пришел к выводу, что количество найденных объектов – аналогов (объектов анализа), схожих по характеристикам с объектом (объектами) оценки, считается ДОСТАТОЧНЫМ для проведения анализа и последующих расчетов.

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

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

Условия продажи объектов анализа – розничная продажа.

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

Таблица 13.

Данные о виде использования объектов анализа

Объект анализа	Категория объекта	Разрешенное использование объекта
Объект анализа 1	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство
Объект анализа 2	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство
Объект анализа 3	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство
Объект анализа 4	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство
Объект анализа 5	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство
Объект анализа 6	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство
Объект анализа 7	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство
Объект анализа 8	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство
Объект анализа 9	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство
Объект анализа 10	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство
Объект анализа 11	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство
Объект анализа 12	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство
Объект анализа 13	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство
Объект анализа 14	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 14.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Объект анализа 1	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Красноармейская, д. 19
Объект анализа 2	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Рознина, д. 158
Объект анализа 3	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, пер. Единства
Объект анализа 4	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Рознина, д. 111
Объект анализа 5	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, пер. Пермомайский, д. 19
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. Рознина, д. 111
Объект анализа 8	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Доронина
Объект анализа 9	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Сирина, д. 45
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
Объект анализа 12	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Пушкина
Объект анализа 13	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чкалова
Объект анализа 14	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Карла Маркса

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 15.

Характеристики местоположения объектов анализа

Объект анализа	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города*	
Объект анализа 1	T3 № 1	T3 № 1	центр города
Объект анализа 2	T3 № 1	T3 № 4	индивидуальные жилые дома
Объект анализа 3	T3 № 1	сочетание T3 № 4 и T3 № 6	индивидуальные жилые дома, окраина города
Объект анализа 4	T3 № 1	сочетание T3 № 4 и T3 № 5	индивидуальные жилые дома, высотная (многоквартирная) жилая застройка
Объект анализа 5	T3 № 1	T3 № 4	индивидуальные жилые дома
Объект анализа 6	T3 № 1	T3 № 4	индивидуальные жилые дома
Объект анализа 7	T3 № 1	сочетание T3 № 4 и T3 № 5	индивидуальные жилые дома, высотная (многоквартирная) жилая застройка
Объект анализа 8	T3 № 1	T3 № 1	центр города
Объект анализа 9	T3 № 1	сочетание T3 № 4 и T3 № 5	индивидуальные жилые дома, высотная (многоквартирная) жилая застройка
Объект анализа 10	T3 № 1	сочетание T3 № 4 и T3 № 5	индивидуальные жилые дома, высотная (многоквартирная) жилая застройка
Объект анализа 11	T3 № 1	сочетание T3 № 4 и T3 № 5	индивидуальные жилые дома, высотная (многоквартирная) жилая застройка
Объект анализа 12	T3 № 1	T3 № 4	индивидуальные жилые дома
Объект анализа 13	T3 № 1	T3 № 1	центр города
Объект анализа 14	T3 № 1	сочетание T3 № 4 и T3 № 6	индивидуальные жилые дома, окраина города

* - типовая территориальная зона в пределах города определялась исходя из характера окружающей застройки в районе нахождения объектов, с использованием встроенной функции «Панорамы улиц и фотографии» сервиса «Яндекс. Карты» (<https://yandex.ru/maps/>).

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 16.

Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций*	Рельеф объекта	Форма объекта
Объект анализа 1	400,0	электричество	относительно ровный (без существенных перепадов высот мешающих/затрудняющих строительство)	неправильная (многосторонняя, вытянутая)
Объект анализа 2	540,0	электричество	относительно ровный (без существенных перепадов высот мешающих/затрудняющих строительство)	относительно правильная
Объект анализа 3	550,0	электричество, водопровод, канализация, газ	относительно ровный (без существенных перепадов высот мешающих/затрудняющих строительство)	относительно правильная
Объект анализа 4	600,0	электричество	относительно ровный (без существенных перепадов высот мешающих/затрудняющих строительство)	относительно правильная
Объект анализа 5	530,0	электричество, водопровод, септик	относительно ровный (без существенных перепадов высот мешающих/затрудняющих строительство)	относительно правильная
Объект анализа 6	1 200,0	электричество	относительно ровный (без существенных перепадов высот мешающих/затрудняющих строительство)	относительно правильная
Объект анализа 7	750,0	электричество	относительно ровный (без существенных перепадов высот мешающих/затрудняющих строительство)	относительно правильная
Объект анализа 8	450,0	нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом)	относительно ровный (без существенных перепадов высот мешающих/затрудняющих строительство)	относительно правильная

Объект анализа	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций*	Рельеф объекта	Форма объекта
			строительство)	
Объект анализа 9	700,0	все коммуникации на участке заведены	относительно ровный (без существенных перепадов высот мешающих/затрудняющих строительство)	относительно правильная
Объект анализа 10	900,0	электричество	относительно ровный (без существенных перепадов высот мешающих/затрудняющих строительство)	относительно правильная
Объект анализа 11	629,0	электричество	относительно ровный (без существенных перепадов высот мешающих/затрудняющих строительство)	относительно правильная
Объект анализа 12	864,0	нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом)	относительно ровный (без существенных перепадов высот мешающих/затрудняющих строительство)	относительно правильная
Объект анализа 13	730,0	электричество	относительно ровный (без существенных перепадов высот мешающих/затрудняющих строительство)	относительно правильная
Объект анализа 14	550,0	электричество	относительно ровный (без существенных перепадов высот мешающих/затрудняющих строительство)	относительно правильная

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 17.

Данные об экономических характеристиках объектов анализа

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 18.

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

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 19.

Данные о других характеристиках для объектов анализа

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

Объект анализа	Наличие подъездных дорог	Наличие факторов, повышающих стоимость объектов	Сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	Дополнительные характеристики
Объект анализа 12	в наличии	нет	нет	без построек
Объект анализа 13	в наличии	нет	нет	на участке имеются ветхие строения (под снос (разбор))
Объект анализа 14	в наличии	нет	нет	на участке имеются ветхие строения (под снос (разбор))

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 20.

Данные о ценах объектов анализа		
Объект анализа	Цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект анализа 1	2 500 000	6 250
Объект анализа 2	4 900 000	9 074
Объект анализа 3	4 200 000	7 636
Объект анализа 4	6 000 000	10 000
Объект анализа 5	3 500 000	6 604
Объект анализа 6	6 000 000	5 000
Объект анализа 7	6 450 000	8 600
Объект анализа 8	4 000 000	8 889
Объект анализа 9	5 100 000	7 286
Объект анализа 10	10 000 000	11 111
Объект анализа 11	6 290 000	10 000
Объект анализа 12	9 500 000	10 995
Объект анализа 13	5 200 000	7 123
Объект анализа 14	4 100 000	7 455
	мин	5 000
	макс	11 111
	среднее	8 287
	медиана	8 118
	стандартное отклонение	1 830
	вариация (отношение СКО к среднему значению)	22,08%

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Анализ данных представленных в табл. 20, 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.

Коэффициент вариации, который характеризует однородность данных, является ценной статистической характеристикой.

В статистике принято, что, если коэффициент вариации:

- меньше 10%, то степень рассеивания данных считается незначительной;
- от 10% до 20% - средней;
- больше 20% и меньше или равно 33% - значительной;
- значение коэффициента вариации не превышает 33%, то совокупность считается однородной;
- если больше 33%, то – неоднородной.

В целом, рассчитанный коэффициент вариации объектов анализа, свидетельствует об однородности выборки объектов анализа, т.к. коэффициент вариации меньше 33%.

Таким образом, можно констатировать, что выявленные предложения по продаже объектов анализа, образующие соответствующую выборку объектов, имеют значительный разброс значений признака выборки (удельных цен продаж).

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

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

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

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

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

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

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

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

Таблица 21.

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. 22.

Таблица 22.

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов)

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

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
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуальны на дату оценки	Отличий нет, корректировка не требуется	фактора на цены сопоставимых объектов невозможно Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	данному фактору не требуется. 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	благоустройство территории	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. 5	представлен в табл. 14	Отличия существенные, требуется корректировка. Данную корректировку целесообразно учесть при корректировке на местоположение (типовую территориальную зону в пределах города)	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима. Корректировку по данному фактору целесообразно учесть при корректировке на местоположение (типовую территориальную зону в пределах города)
- типовая территориальная зона в пределах региона	ТЗ № 1	ТЗ № 1	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- типовая территориальная зона в пределах города	ТЗ № 1	представлена в табл. 15	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.
Физические характеристики:					
- площадь, кв. м	2 133,0 +/- 9	от 400,0 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	указано в табл. 16	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)	указано в табл. 16	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	указано в табл. 16	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.
Экономические характеристики					
- уровень операционных расходов	земельный налог в соответствии с	земельный налог в соответствии с	Отличий нет, корректировка не	Идентичны для всех объектов анализа,	1. Исследование влияния фактора не возможно.

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
	действующим законодательством	действующим законодательством	требуется	исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- условия аренды	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- состав арендаторов	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- иные характеристики	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Другие характеристики:					
- наличие подъездных дорог	есть	есть	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов.	нет	нет	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	нет	нет	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Дополнительные характеристики	без строений	без строений; требуется снос ветхих строений	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.

Источник: 1. Анализ Оценка.

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

- условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- разрешенное использование объекта (характеристика вида использования);
- типовая зона в пределах города (характеристика местоположения);
- общая площадь (физическая характеристика);
- наличие коммуникаций (физическая характеристика);
- форма объекта (физическая характеристика);
- дополнительные характеристики (в части сноса ветхих строений).

При этом исследование влияния элементов сравнения (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).

Для одного исследуемого элемента сравнения (ценообразующего фактора) минимальное количество объектов анализа в выборке должно составлять 10 единиц. При проведении настоящей оценки, в качестве объектов анализа были отобраны 14 ofert. Данное обстоятельство позволяет использовать

аппарат корреляционно-регрессионного анализа для исследования влияния указанного элемента сравнения (ценообразующего фактора) на цены сопоставимых объектов.

Проведенный анализ степени влияния³ указанного элемента сравнения (ценообразующего фактора) объектов на их удельную цену продажи показал следующее:

- для фактора «площадь объекта» отмечается отсутствие корреляционной зависимости (-0,02).

Проведение дальнейшего корреляционно-регрессионного анализа для исследования влияния указанного элемента сравнения (ценообразующего фактора) не целесообразно.

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

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

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

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

Данные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 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. 23.

Таблица 23.

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

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

8.1. Элемент сравнения – передаваемые имущественные права

В данном разделе приведены коэффициенты, полученные по результатам экспертного опроса.

Значения коэффициентов, усредненные по городам России

Таблица 10. Отношение удельной цены земельных участков в зависимости от передаваемых прав, средние значения и дисперсионный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	дисперсионный интервал
Земельный участок под индивидуальное строительство		
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,84 0,87
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,75	0,72 0,77
Земельный участок под коммерческое строительство, в том числе:		
Земельный участок под здание для нужд сельского хозяйства		
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,85 0,88
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,74 0,78

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

Таблица 10. Продолжение:

Земельный участок под объекты градостроительного назначения			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,84	0,87
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,75	0,74	0,77
Земельный участок под линейно-застраиваемый, в том числе:			
Земельный участок под МЖС			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,82	0,90
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,80	0,78	0,83
Земельный участок под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,85	0,88
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,75	0,80
Земельный участок под объекты размещения			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,84	0,87
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,73	0,79

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.

³ Степень связи по таблице Чеддока
слабая
умеренная
заметная
высокая
весьма высокая

Значение коэффициента корреляции:
от 0,1 до 0,3 (от -0,1 до -0,3)
от 0,3 до 0,5 (от -0,3 до -0,5)
от 0,5 до 0,7 (от -0,5 до -0,7)
от 0,7 до 0,9 (от -0,7 до -0,9)
от 0,9 до 0,99 (от -0,9 до -0,99)

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

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

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

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

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

2.4.1. Данные, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 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. 24.

Таблица 24.

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

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2. Полная версия (по состоянию на 2022 г.)

Значения скидок на торг на активном рынке

Т.З. Т. 1. Коллективное мнение оценщиков
Значения скидок на торг,
усредненные по городам России

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

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Диапазонный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	11,7%	10,0%	12,5%
Земельные участки под коммерческую застройку (оффисно-торговую)	9,4%	8,2%	10,6%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,4%	13,0%	15,8%
Земельные участки под жилищную застройку (МЖС)	9,8%	8,6%	11,0%
Земельные участки под жилищную застройку (ИЖС)	8,8%	7,6%	9,7%
Земельные участки под объектами рекреации	12,9%	11,0%	14,0%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты предоставления услуг)	11,8%	10,7%	12,5%

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2. Полная версия (по состоянию на 2022 г.)

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

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

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2. Полная версия (по состоянию на 2022 г.)

Значения скидок на торг по группам интервалов по категориям городов

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

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	н/д	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	н/д	н/д	н/д
3	города с населением более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	11,5%	9,3%	17,6%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	н/д	н/д	н/д
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,3%	6,2%	14,6%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	13,9%	8,6%	18,6%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,7%	8,6%	16,9%

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2. Полная версия (по состоянию на 2022 г.)

Таблица 109. Значения скидок на торг на активном рынке (Земельные участки сельскохозяйственного назначения) усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков. Расширенный интервал

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	н/д	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	н/д	н/д	н/д
3	города с населением более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	13,6%	9,4%	20,8%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	н/д	н/д	н/д
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,7%	8,3%	18,6%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	н/д	н/д	н/д
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	15,0%	12,2%	17,6%

Справочник оценки недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2. Полное издание для специалистов (2021 г.)

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

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	н/д	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	н/д	н/д	н/д
3	города с населением более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	9,2%	2,0%	16,1%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	н/д	н/д	н/д
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	8,7%	4,3%	12,0%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	н/д	н/д	н/д
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,0%	6,0%	15,0%

Справочник оценки недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2. Полное издание для специалистов (2021 г.)

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

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	н/д	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	н/д	н/д	н/д
3	города с населением более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	12,6%	8,2%	18,5%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	н/д	н/д	н/д
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,0%	8,8%	17,2%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	н/д	н/д	н/д
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,3%	9,3%	15,3%

Справочник оценки недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2. Полное издание для специалистов (2021 г.)

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

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

Справочник оценки недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2. Полное издание для специалистов (2021 г.)

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

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	н/д	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	н/д	н/д	н/д
3	города с населением более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	16,0%	4,5%	18,2%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	н/д	н/д	н/д
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,0%	7,8%	18,2%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	11,8%	4,3%	19,3%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,4%	9,0%	15,6%

Источник: 1. «Справочник оценки 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. 25.

Таблица 25.

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. Полное издание для специалистов (2021 г.)

13.1.2. Коллективное мнение сотрудников банков
Значения скидок на торг, усредненные по городам России

Таблица 114. Значения скидок на торг на активном рынке (Земельные участки под объекты рекреации) усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков. Расширенный интервал

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
Цены предложения объектов		
Земельные участки под жилищную застройку	12,8%	10,3% - 13,3%
Земельные участки под коммерческую застройку (одноэтажные)	9,7%	8,9% - 10,5%
Земельные участки под коммерческую застройку (многоэтажные)	10,7%	10,0% - 11,5%
Земельные участки под жилищную застройку (ИЖС)	9,7%	8,3% - 11,2%
Земельные участки под жилищную застройку (МЖС)	9,2%	8,6% - 9,9%
Земельные участки под объекты придорожного сервиса	14,2%	12,0% - 15,4%
Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,4%	10,2% - 12,5%

Справочник оценки недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2. Полное издание для специалистов (2021 г.)

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 116. Значения скидок на торг на активном рынке (Земельные участки под промышленную застройку) усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков. Расширенный интервал

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	12,0%	6,7%	18,0%
2	Санкт-Петербург	11,9%	4,9%	18,9%
3	города с населением более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	12,8%	9,2%	15,8%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	7,5%	6,0%	10,0%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,2%	9,8%	14,8%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,0%	н/д	н/д
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,8%	9,9%	15,9%

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2. Полное
именование (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 117. Значения скидок на торг на активном рынке
(Земельные участки под коммерческую застройку (оффисно-торговую)) усредненные по городам России. Коллективное мнение
сотрудников банков. Расширенный интервал

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	11,7%	7,5% - 15,6%
2	Санкт-Петербург	8,2%	3,5% - 12,9%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербурга)	10,0%	6,5% - 13,6%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	7,5%	3,0% - 15,0%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,0%	6,0% - 16,0%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	7,5%	н/д - н/д
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,6%	4,8% - 16,0%

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2. Полное
именование (по состоянию на 2021 г.)

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

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

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2. Полное
именование (по состоянию на 2021 г.)

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

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	12,0%	8,2% - 18,0%
2	Санкт-Петербург	16,7%	8,8% - 24,4%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербурга)	14,8%	10,1% - 19,6%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	7,5%	3,2% - 15,0%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	17,0%	н/д - н/д
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,0%	н/д - н/д
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,9%	6,4% - 15,4%

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2. Полное
именование (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 118. Значения скидок на торг на активном рынке
(Земельные участки под складно-логистическое назначение)
усредненные по городам России. Коллективное мнение
сотрудников банков. Расширенный интервал

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	12,0%	8,2% - 18,0%
2	Санкт-Петербург	18,0%	7,5% - 27,0%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербурга)	14,0%	10,0% - 18,0%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	8,6%	5,3% - 16,3%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	14,0%	9,7% - 18,3%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	18,0%	н/д - н/д
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	18,2%	9,7% - 22,6%

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2. Полное
именование (по состоянию на 2021 г.)

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

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	11,2%	8,0% - 16,0%
2	Санкт-Петербург	8,2%	3,5% - 12,9%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербурга)	9,5%	6,5% - 13,1%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	8,1%	5,3% - 11,3%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,5%	7,0% - 14,0%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,0%	н/д - н/д
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	8,3%	4,1% - 14,4%

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2. Полное
именование (по состоянию на 2021 г.)

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

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

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 Леифера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

2.4.2. Исследования представлены на аналитическом портале www.statrielt.ru (см. табл. 26).

Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков

Источник: 1. <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2902-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2022-goda>.

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

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

страница 56

Таблица 27.

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

Сервисная компания «Оценочная» 2012. Земельные участки. Часть 1. Территориальные коэффициенты и коэффициенты по отношению к областному центру. Показатели (по состоянию на 2012).

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

Таблица 12. Отношение цен земельных участков под индустриальную застройку по районам области по отношению к областному центру. 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	0,72	0,69 0,75
Районы сельскохозяйственных районов	0,61	0,58 0,64
Прочие населенные пункты	0,50	0,47 0,53
Под жилищно-коммунальную 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	0,58	0,55 0,62
Прочие населенные пункты	0,48	0,45 0,51

Сервисная компания «Оценочная» 2012. Земельные участки. Часть 1. Территориальные коэффициенты и коэффициенты по отношению к областному центру. Показатели (по состоянию на 2012).

Матрицы 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
Под индустриальную застройку					
Областной центр	1,00	1,23	1,39	1,64	2,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	1,00	1,12	1,33	1,62
Районы с развитой промышленностью	0,72	0,89	1,00	1,18	1,44
Районы сельскохозяйственных районов	0,61	0,75	0,85	1,00	1,22
Прочие населенные пункты	0,50	0,62	0,70	0,82	1,00

Таблица 12. Отношение.

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал
Под индустриальную		
Областной центр	1,00	
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,77 0,83
Районы с развитой промышленностью	0,71	0,69 0,73
Районы сельскохозяйственных районов	0,62	0,59 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

Сервисная компания «Оценочная» 2012. Земельные участки. Часть 1. Территориальные коэффициенты и коэффициенты по отношению к областному центру. Показатели (по состоянию на 2012).

Таблица 15. Матрица. Отношение цен земельных участков под коммерческую 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
Под коммерческую застройку					
Областной центр	1,00	1,24	1,41	1,71	2,08
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	1,00	1,13	1,38	1,67
Районы с развитой промышленностью	0,71	0,89	1,00	1,22	1,48
Районы сельскохозяйственных районов	0,58	0,73	0,82	1,00	1,21
Прочие населенные пункты	0,48	0,60	0,68	0,81	1,00

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).

Таблица 16. Матрица. Отношение цен земельных участков под застройку по районам области по отношению к общему центру. Значения коэффициентов, усредненные по городам России

под застройку		Объект анализ				
		Областной центр	Населенные пункты в городской черте	Районы с развитой промышленностью	Районы с развитой промышленностью	Прочие населенные пункты
Областной центр	Областной центр	1,00	1,25	1,41	1,63	1,88
	Городские пункты в черте областного центра	0,80	1,00	1,13	1,30	1,58
	Районы с развитой промышленностью	0,71	0,89	1,00	1,15	1,40
	Районы с развитой промышленностью	0,62	0,77	0,87	1,00	1,22
	Прочие населенные пункты	0,60	0,82	0,71	0,82	1,00

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).

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

под объекты рекреации		Объект анализ				
		Областной центр	Населенные пункты в городской черте	Районы с развитой промышленностью	Районы с развитой промышленностью	Прочие населенные пункты
Областной центр	Областной центр	1,00	1,20	1,44	1,68	1,95
	Населенные пункты в черте областного центра	0,80	1,00	1,10	1,28	1,56
	Районы с развитой промышленностью	0,70	0,87	1,00	1,17	1,36
	Районы с развитой промышленностью	0,59	0,74	0,85	1,00	1,15
	Прочие населенные пункты	0,54	0,64	0,74	0,87	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. 28.

Таблица 28.

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. Под редакцией Лейфера Л.А. (по состоянию на 2021).

Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России

Таблица 79. Отношение цен земельных участков по отношению к самому дорогому району. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Домовладения и дачи

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Средние значения	Домовладения и дачи
Под индивидуальную застройку		
Центр города	1,00	
Центры деловой активности	0,85	0,84
Зоны автомагистралей	0,63	0,61
Индивидуальные жилые дома	0,62	0,70
Многоквартирные жилые дома	0,76	0,74
Средняя городская прописка	0,75	0,69
Под коммерческую застройку		
Центр города	1,00	
Центры деловой активности	0,86	0,86
Зоны автомагистралей	0,77	0,75
Индивидуальные жилые дома	0,69	0,67
Многоквартирные жилые дома	0,76	0,74
Средняя городская прописка	0,64	0,62
Под жилищную застройку		
Центр города	1,00	
Центры деловой активности	0,86	0,86
Зоны автомагистралей	0,72	0,70
Индивидуальные жилые дома	0,74	0,77
Многоквартирные жилые дома	0,76	0,76
Средняя городская прописка	0,65	0,63

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).

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		Объект анализ				
		Центр города	Центры деловой активности	Зоны автомагистралей	Индивидуальные жилые дома	Многоквартирные жилые дома
Областной центр	Центр города	1,00	1,40	1,20	1,38	1,33
	Центры деловой активности	0,85	1,00	1,02	1,18	1,17
	Зоны автомагистралей	0,63	0,80	1,00	1,15	1,10
	Индивидуальные жилые дома	0,72	0,85	0,87	1,00	0,99
	Многоквартирные жилые дома	0,75	0,88	0,91	1,04	1,04
Средняя городская прописка		0,73	0,85	0,87	1,01	0,99

Справочник оценщика недвижимости 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия (до 1000 объектов по 2021 г.)

Таблица 82. Матрица. Отношение цен земельных участков под коммерческую застройку по отношению к центру города. Значения коэффициентов, усредненные по городам России

Объект анализа	Объект аналога					
	Центр города	Центры деловой активности	Зоны автоэкспресс-автомобилей	Многоквартирные жилые дома	Многоквартирные жилые застройки	Средний город
Центр города	1.00	1.34	1.21	1.45	1.32	1.25
Центры деловой активности	0.68	1.30	1.14	1.27	1.16	1.25
Зоны автоэкспресс-автомобилей	0.77	0.75	1.00	1.11	1.04	1.12
Многоквартирные жилые дома	0.69	0.79	0.90	1.00	0.99	1.06
Многоквартирные жилые застройки	0.76	0.87	0.99	1.10	1.00	1.10
Средний город	0.64	0.73	0.84	0.93	0.85	1.00

Справочник оценщика недвижимости 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия (до 1000 объектов по 2021 г.)

Таблица 83. Матрица. Отношение цен земельных участков под жилую застройку по отношению к центру города. Значения коэффициентов, усредненные по городам России

Объект анализа	Объект аналога					
	Центр города	Центры деловой активности	Зоны автоэкспресс-автомобилей	Многоквартирные жилые дома	Многоквартирные жилые застройки	Средний город
Центр города	1.00	1.14	1.30	1.32	1.28	1.25
Центры деловой активности	0.80	1.00	1.21	1.18	1.12	1.20
Зоны автоэкспресс-автомобилей	0.70	0.60	1.00	0.98	0.93	1.12
Многоквартирные жилые дома	0.74	0.69	1.02	1.00	0.95	1.15
Многоквартирные жилые застройки	0.70	0.69	1.00	1.05	1.00	1.21
Средний город	0.60	0.74	0.80	0.87	0.83	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.

2.7. Физические характеристики объекта.

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

Общая площадь объекта

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

1. Данные 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.

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

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

Таблица 29.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков

Справочник оценщика недвижимости 2022. Земельные участки. Часть 3. Полная версия (до 1000 объектов по 2021 г.)

Матрица коэффициентов

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

Земельные участки под различные назначения. Данные, усредненные по России	Площадь, кв.м.															
	0-50	50-100	100-200	200-500	500-1000	1000-2000	2000-5000	5000-10000	10000-20000	20000-50000	50000-100000	100000-200000	200000-500000	500000-1000000	1000000-2000000	2000000-5000000
0-50	1.00	1.11	1.26	1.43	1.57	1.72	1.85	1.94	2.00	2.05	2.10	2.15	2.20	2.25	2.30	2.35
50-100	0.89	1.00	1.12	1.25	1.37	1.50	1.61	1.68	1.73	1.78	1.83	1.88	1.93	1.98	2.03	2.08
100-200	0.74	0.80	1.00	1.12	1.21	1.31	1.39	1.45	1.50	1.55	1.60	1.65	1.70	1.75	1.80	1.85
200-500	0.68	0.81	0.92	1.00	1.08	1.14	1.19	1.24	1.29	1.34	1.39	1.44	1.49	1.54	1.59	1.64
500-1000	0.64	0.71	0.81	0.94	1.00	1.06	1.11	1.16	1.21	1.26	1.31	1.36	1.41	1.46	1.51	1.56
1000-2000	0.61	0.67	0.77	0.89	1.00	1.05	1.10	1.15	1.20	1.25	1.30	1.35	1.40	1.45	1.50	1.55
2000-5000	0.58	0.64	0.74	0.86	0.97	1.00	1.04	1.08	1.13	1.18	1.23	1.28	1.33	1.38	1.43	1.48
5000-10000	0.56	0.62	0.72	0.84	0.95	1.00	1.03	1.07	1.12	1.17	1.22	1.27	1.32	1.37	1.42	1.47
10000-20000	0.54	0.60	0.70	0.82	0.93	1.00	1.02	1.06	1.11	1.16	1.21	1.26	1.31	1.36	1.41	1.46
20000-50000	0.52	0.58	0.68	0.80	0.91	1.00	1.01	1.05	1.10	1.15	1.20	1.25	1.30	1.35	1.40	1.45
50000-100000	0.50	0.56	0.66	0.78	0.89	1.00	1.01	1.04	1.09	1.14	1.19	1.24	1.29	1.34	1.39	1.44
100000-200000	0.48	0.54	0.64	0.76	0.87	0.98	1.00	1.03	1.08	1.13	1.18	1.23	1.28	1.33	1.38	1.43
200000-500000	0.46	0.52	0.62	0.74	0.85	0.96	1.00	1.02	1.07	1.12	1.17	1.22	1.27	1.32	1.37	1.42
500000-1000000	0.44	0.50	0.60	0.72	0.83	0.94	1.00	1.01	1.06	1.11	1.16	1.21	1.26	1.31	1.36	1.41
1000000-2000000	0.42	0.48	0.58	0.70	0.81	0.92	1.00	1.01	1.06	1.11	1.16	1.21	1.26	1.31	1.36	1.41
2000000-5000000	0.40	0.46	0.56	0.68	0.79	0.90	1.00	1.01	1.06	1.11	1.16	1.21	1.26	1.31	1.36	1.41

Справочник оценщика недвижимости 2022. Земельные участки. Часть 3. Полная версия (до 1000 объектов по 2021 г.)

Таблица 32

Земельные участки под различные назначения. Данные, усредненные по России	Площадь, кв.м.															
	0-50	50-100	100-200	200-500	500-1000	1000-2000	2000-5000	5000-10000	10000-20000	20000-50000	50000-100000	100000-200000	200000-500000	500000-1000000	1000000-2000000	2000000-5000000
0-50	1.00	1.08	1.21	1.37	1.50	1.61	1.68	1.73	1.78	1.83	1.88	1.93	1.98	2.03	2.08	2.13
50-100	0.72	1.00	1.12	1.25	1.37	1.50	1.61	1.68	1.73	1.78	1.83	1.88	1.93	1.98	2.03	2.08
100-200	0.58	0.81	1.00	1.12	1.21	1.31	1.39	1.45	1.50	1.55	1.60	1.65	1.70	1.75	1.80	1.85
200-500	0.52	0.74	0.89	1.00	1.08	1.14	1.19	1.24	1.29	1.34	1.39	1.44	1.49	1.54	1.59	1.64
500-1000	0.49	0.69	0.84	0.97	1.00	1.06	1.11	1.16	1.21	1.26	1.31	1.36	1.41	1.46	1.51	1.56
1000-2000	0.47	0.66	0.81	0.94	1.00	1.05	1.10	1.15	1.20	1.25	1.30	1.35	1.40	1.45	1.50	1.55
2000-5000	0.45	0.64	0.79	0.92	1.00	1.04	1.08	1.13	1.18	1.23	1.28	1.33	1.38	1.43	1.48	1.53
5000-10000	0.43	0.62	0.77	0.90	1.00	1.03	1.07	1.12	1.17	1.22	1.27	1.32	1.37	1.42	1.47	1.52
10000-20000	0.41	0.60	0.75	0.88	1.00	1.02	1.06	1.11	1.16	1.21	1.26	1.31	1.36	1.41	1.46	1.51
20000-50000	0.39	0.58	0.73	0.86	1.00	1.01	1.05	1.10	1.15	1.20	1.25	1.30	1.35	1.40	1.45	1.50
50000-100000	0.37	0.56	0.71	0.84	1.00	1.01	1.04	1.09	1.14	1.19	1.24	1.29	1.34	1.39	1.44	1.49
100000-200000	0.35	0.54	0.69	0.82	1.00	1.01	1.04	1.09	1.14	1.19	1.24	1.29	1.34	1.39	1.44	1.49
200000-500000	0.33	0.52	0.67	0.80	1.00	1.01	1.04	1.09	1.14	1.19	1.24	1.29	1.34	1.39	1.44	1.49
500000-1000000	0.31	0.50	0.65	0.78	1.00	1.01	1.04	1.09	1.14	1.19	1.24	1.29	1.34	1.39	1.44	1.49
1000000-2000000	0.29	0.48	0.63	0.76	1.00	1.01	1.04	1.09	1.14	1.19	1.24	1.29	1.34	1.39	1.44	1.49
2000000-5000000	0.27	0.46	0.61	0.74	1.00	1.01	1.04	1.09	1.14	1.19	1.24	1.29	1.34	1.39	1.44	1.49

Таблица 33

Земельные участки под различные назначения. Данные, усредненные по России	Площадь, кв.м.															
	0-50	50-100	100-200	200-500	500-1000	1000-2000	2000-5000	5000-10000	10000-20000	20000-50000	50000-100000	100000-200000	200000-500000	500000-1000000	1000000-2000000	2000000-5000000
0-50	1.00	1.04	1.17	1.33	1.46	1.57	1.64	1.69	1.74	1.79	1.84	1.89	1.94	1.99	2.04	2.09
50-100	0.71	1.00	1.12	1.25	1.37	1.50	1.61	1.68	1.73	1.78	1.83	1.88	1.93	1.98	2.03	2.08
100-200	0.57	0.80	1.00	1.12	1.21	1.31	1.39	1.45	1.50	1.55	1.60	1.65	1.70	1.75	1.80	1.85
200-500	0.51	0.73	0.89	1.00	1.08	1.14	1.19	1.24	1.29	1.34	1.39	1.44	1.49	1.54	1.59	1.64
500-1000	0.48	0.68	0.84	0.97	1.00	1.06	1.11	1.16	1.21	1.26	1.31	1.36	1.41	1.46	1.51	1.56
1000-2000	0.46	0.66	0.81	0.94	1.00	1.05	1.10	1.15	1.20	1.25	1.30	1.35	1.40	1.45	1.50	1.55
2000-5000	0.44	0.64	0.79	0.92	1.00	1.04	1.08	1.13	1.18	1.23	1.28	1.33	1.38	1.43	1.48	1.53
5000-10000	0.42	0.62	0.77	0.90	1.00	1.03	1.07	1.12	1.17	1.22	1.27	1.32	1.37	1.42	1.47	1.52
10000-20000	0.40	0.60	0.75	0.88	1.00	1.02	1.06	1.11	1.16	1.21	1.26	1.31	1.36	1.41	1.46	1.51
20000-50000	0.38	0.58	0.73	0.86	1.00	1.01	1.05	1.10	1.15	1.20	1.25	1.30	1.35	1.40	1.45	1.50
50000-100000	0.36	0.56	0.71	0.84	1.00	1.01	1.04	1.09	1.14	1.19	1.24	1.29	1.34	1.39	1.44	1.49
100000-200000	0.34	0.54	0.69	0.82	1.00	1.01	1.04	1.09	1.14	1.19	1.24	1.29	1.34	1.39	1.44	1.49
200000-500000	0.32	0.52	0.67	0.80	1.00	1.01	1.04	1.09	1.14	1.19	1.24	1.29	1.34	1.39	1.44	1.49
500000-1000000	0.30	0.50	0.65	0.78	1.00	1.01	1.04	1.09	1.14	1.19	1.24	1.29	1.34	1.39	1.44	1.49
1000000-2000000	0.28	0.48	0.63	0.76	1.00	1.01	1.04	1.09	1.14	1.19	1.24	1.29	1.34	1.39	1.44	1.49
2000000-5000000	0.26	0.46	0.61	0.74	1.00	1.01	1.04	1.09	1.14	1.19	1.24	1.29	1.34	1.39	1.44	1.49

[illegible]

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, расположенных в городах с численностью населения более 1 млн человек.

Город	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000
Москва	1,15	1,20	1,25	1,30	1,35	1,40	1,45	1,50	1,55
Санкт-Петербург	1,10	1,15	1,20	1,25	1,30	1,35	1,40	1,45	1,50
Новосибирск	1,05	1,10	1,15	1,20	1,25	1,30	1,35	1,40	1,45
Казань	1,00	1,05	1,10	1,15	1,20	1,25	1,30	1,35	1,40
Нижний Новгород	0,95	1,00	1,05	1,10	1,15	1,20	1,25	1,30	1,35
Самара	0,90	0,95	1,00	1,05	1,10	1,15	1,20	1,25	1,30
Пермь	0,85	0,90	0,95	1,00	1,05	1,10	1,15	1,20	1,25
Воронеж	0,80	0,85	0,90	0,95	1,00	1,05	1,10	1,15	1,20
Уфа	0,75	0,80	0,85	0,90	0,95	1,00	1,05	1,10	1,15
Красноярск	0,70	0,75	0,80	0,85	0,90	0,95	1,00	1,05	1,10
Иркутск	0,65	0,70	0,75	0,80	0,85	0,90	0,95	1,00	1,05
Хабаровск	0,60	0,65	0,70	0,75	0,80	0,85	0,90	0,95	1,00
Владивосток	0,55	0,60	0,65	0,70	0,75	0,80	0,85	0,90	0,95
Южно-Сахалинск	0,50	0,55	0,60	0,65	0,70	0,75	0,80	0,85	0,90
Кемерово	0,45	0,50	0,55	0,60	0,65	0,70	0,75	0,80	0,85
Прокукин	0,40	0,45	0,50	0,55	0,60	0,65	0,70	0,75	0,80
Бийск	0,35	0,40	0,45	0,50	0,55	0,60	0,65	0,70	0,75
Томск	0,30	0,35	0,40	0,45	0,50	0,55	0,60	0,65	0,70
Новокузнецк	0,25	0,30	0,35	0,40	0,45	0,50	0,55	0,60	0,65
Орск	0,20	0,25	0,30	0,35	0,40	0,45	0,50	0,55	0,60
Магнитогорск	0,15	0,20	0,25	0,30	0,35	0,40	0,45	0,50	0,55
Челябинск	0,10	0,15	0,20	0,25	0,30	0,35	0,40	0,45	0,50
Свердловск	0,05	0,10	0,15	0,20	0,25	0,30	0,35	0,40	0,45
Екатеринбург	0,00	0,05	0,10	0,15	0,20	0,25	0,30	0,35	0,40
Сургут	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ханты-Мансийск	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Сыктывкар	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ижевск	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ульяновск	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Саратов	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Волгоград	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Рязань	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Тверь	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ярославль	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Иваново	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Кострома	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Владимир	0,00	0,00	0						

Полуфиналы ФУТ	Этапы									
	0-20	20-30	30-40	40-50	50-60	60-70	70-80	80-90	90-100	100-110
0-30	1,10	1,00	0,98	0,97	0,95	0,92	0,90	0,88	0,85	0,83
30-40	0,85	1,00	1,10	1,15	1,08	0,98	0,95	0,92	0,90	0,88
40-50	0,78	0,85	1,00	1,10	1,15	1,08	0,98	0,95	0,92	0,90
50-60	0,70	0,78	0,85	1,00	1,10	1,15	1,08	0,98	0,95	0,92
60-70	0,62	0,70	0,78	0,85	1,00	1,10	1,15	1,08	0,98	0,95
70-80	0,55	0,62	0,70	0,78	0,85	1,00	1,10	1,15	1,08	0,98
80-90	0,48	0,55	0,62	0,70	0,78	0,85	1,00	1,10	1,15	1,08
90-100	0,40	0,48	0,55	0,62	0,70	0,78	0,85	1,00	1,10	1,15
100-110	0,32	0,40	0,48	0,55	0,62	0,70	0,78	0,85	1,00	1,10

Таблица 4

[illegible][illegible][illegible]

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, расположенных в г. Москва.

Годовые темпы инфляции, %	Индекс цен										
	В-С	Ю-С	1995-1996	2003-2004	2005-2006	2006-2007	2007-2008	2008-2009	1995-2008	2008-2009	1995-2009
0-90	1,03	1,13	1,23	1,33	1,43	1,53	1,63	1,73	1,83	1,93	2,03
100-120	1,04	1,05	1,06	1,07	1,08	1,09	1,10	1,11	1,12	1,13	1,14
120-150	1,05	1,06	1,07	1,08	1,09	1,10	1,11	1,12	1,13	1,14	1,15
150-200	1,06	1,07	1,08	1,09	1,10	1,11	1,12	1,13	1,14	1,15	1,16
200-300	1,07	1,08	1,09	1,10	1,11	1,12	1,13	1,14	1,15	1,16	1,17
300-400	1,08	1,09	1,10	1,11	1,12	1,13	1,14	1,15	1,16	1,17	1,18
400-500	1,09	1,10	1,11	1,12	1,13	1,14	1,15	1,16	1,17	1,18	1,19
500-600	1,10	1,11	1,12	1,13	1,14	1,15	1,16	1,17	1,18	1,19	1,20
600-700	1,11	1,12	1,13	1,14	1,15	1,16	1,17	1,18	1,19	1,20	1,21
700-800	1,12	1,13	1,14	1,15	1,16	1,17	1,18	1,19	1,20	1,21	1,22
800-900	1,13	1,14	1,15	1,16	1,17	1,18	1,19	1,20	1,21	1,22	1,23
900-1000	1,14	1,15	1,16	1,17	1,18	1,19	1,20	1,21	1,22	1,23	1,24
1000-1200	1,15	1,16	1,17	1,18	1,19	1,20	1,21	1,22	1,23	1,24	1,25
1200-1500	1,16	1,17	1,18	1,19	1,20	1,21	1,22	1,23	1,24	1,25	1,26
1500-2000	1,17	1,18	1,19	1,20	1,21	1,22	1,23	1,24	1,25	1,26	1,27
2000-3000	1,18	1,19	1,20	1,21	1,22	1,23	1,24	1,25	1,26	1,27	1,28
3000-5000	1,19	1,20	1,21	1,22	1,23	1,24	1,25	1,26	1,27	1,28	1,29
5000-10000	1,20	1,21	1,22	1,23	1,24	1,25	1,26	1,27	1,28	1,29	1,30
10000-15000	1,21	1,22	1,23	1,24	1,25	1,26	1,27	1,28	1,29	1,30	1,31
15000-20000	1,22	1,23	1,24	1,25	1,26	1,27	1,28	1,29	1,30	1,31	1,32
20000-30000	1,23	1,24	1,25	1,26	1,27	1,28	1,29	1,30	1,31	1,32	1,33
30000-50000	1,24	1,25	1,26	1,27	1,28	1,29	1,30	1,31	1,32	1,33	1,34
50000-100000	1,25	1,26	1,27	1,28	1,29	1,30	1,31	1,32	1,33	1,34	1,35
100000-150000	1,26	1,27	1,28	1,29	1,30	1,31	1,32	1,33	1,34	1,35	1,36
150000-200000	1,27	1,28	1,29	1,30	1,31	1,32	1,33	1,34	1,35	1,36	1,37
200000-300000	1,28	1,29	1,30	1,31	1,32	1,33	1,34	1,35	1,36	1,37	1,38
300000-500000	1,29	1,30	1,31	1,32	1,33	1,34	1,35	1,36	1,37	1,38	1,39
500000-1000000	1,30	1,31	1,32	1,33	1,34	1,35	1,36	1,37	1,38	1,39	1,40
1000000-1500000	1,31	1,32	1,33	1,34	1,35	1,36	1,37	1,38	1,39	1,40	1,41
1500000-											

Год	Численность населения, млн.									
	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
1990	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0
1991	10,1	10,2	10,3	10,4	10,5	10,6	10,7	10,8	10,9	11,0
1992	10,2	10,3	10,4	10,5	10,6	10,7	10,8	10,9	11,0	11,1
1993	10,3	10,4	10,5	10,6	10,7	10,8	10,9	11,0	11,1	11,2
1994	10,4	10,5	10,6	10,7	10,8	10,9	11,0	11,1	11,2	11,3
1995	10,5	10,6	10,7	10,8	10,9	11,0	11,1	11,2	11,3	11,4
1996	10,6	10,7	10,8	10,9	11,0	11,1	11,2	11,3	11,4	11,5
1997	10,7	10,8	10,9	11,0	11,1	11,2	11,3	11,4	11,5	11,6
1998	10,8	10,9	11,0	11,1	11,2	11,3	11,4	11,5	11,6	11,7
1999	10,9	11,0	11,1	11,2	11,3	11,4	11,5	11,6	11,7	11,8
2000	11,0	11,1	11,2	11,3	11,4	11,5	11,6	11,7	11,8	11,9
2001	11,1	11,2	11,3	11,4	11,5	11,6	11,7	11,8	11,9	12,0
2002	11,2	11,3	11,4	11,5	11,6	11,7	11,8	11,9	12,0	12,1
2003	11,3	11,4	11,5	11,6	11,7	11,8	11,9	12,0	12,1	12,2
2004	11,4	11,5	11,6	11,7	11,8	11,9	12,0	12,1	12,2	12,3
2005	11,5	11,6	11,7	11,8	11,9	12,0	12,1	12,2	12,3	12,4
2006	11,6	11,7	11,8	11,9	12,0	12,1	12,2	12,3	12,4	12,5
2007	11,7	11,8	11,9	12,0	12,1	12,2	12,3	12,4	12,5	12,6
2008	11,8	11,9	12,0	12,1	12,2	12,3	12,4	12,5	12,6	12,7

Таблица 42

Значения функции потерь при оптимальном выборе действия по каждому из возможных состояний

[illegible]

Корректирующие коэффициенты из фактор масштаба для земельных участков, расположенных в городах с численностью населения менее 1 млн. человек.

[illegible]

функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 год.

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

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков различного назначения представлены в табл. 30.

Таблица 30.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полное издание по состоянию на октябрь 2020 г.

Матрицы коэффициентов

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

Земельные участки. Данные, усредненные по России ²		Площадь, кв.м					
		диапазон					
Площадь, кв.м	объект оценки	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
		1,00	1,21	1,37	1,52	1,73	1,87
<1500	1,00						
1500-3000	0,83	1,00					
3000-6000	0,75	0,83	1,00				
6000-10000	0,66	0,75	0,90	1,00			
10000-20000	0,57	0,66	0,79	0,97	1,00		
>20000	0,50	0,60	0,74	0,91	0,93	1,00	

Таблица 32

Земельные участки под объектами недвижимости и объектами размещения государственного назначения. Данные, усредненные по России		Площадь, кв.м					
		диапазон					
Площадь, кв.м	объект оценки	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
		1,00	1,21	1,37	1,52	1,73	1,87
<1500	1,00						
1500-3000	0,87	1,00					
3000-6000	0,76	0,91	1,00				
6000-10000	0,72	0,84	0,93	1,00			
10000-20000	0,66	0,79	0,87	0,99	1,00		
>20000	0,60	0,72	0,79	0,96	0,93	1,00	

Таблица 33

Земельные участки под объектами недвижимости и объектами размещения государственного назначения. Данные, усредненные по России		Площадь, кв.м					
		диапазон					
Площадь, кв.м	объект оценки	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
		1,00	1,24	1,42	1,59	1,76	1,96
<1500	1,00						
1500-3000	0,81	1,00					
3000-6000	0,70	0,87	1,00				
6000-10000	0,65	0,78	0,92	1,00			
>10000	0,60	0,74	0,85	0,95	1,00		

Таблица 34

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

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полное издание по состоянию на октябрь 2020 г.

Земельные участки. Санкт-Петербург		Площадь, кв.м					
		диапазон					
Площадь, кв.м	объект оценки	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
		1,00	1,17	1,29	1,40	1,49	1,60
<1500	1,00						
1500-3000	0,85	1,00					
3000-6000	0,77	0,90	1,00				
6000-10000	0,71	0,83	0,92	1,00			
>10000	0,69	0,81	0,89	0,97	1,00		

Таблица 38

Земельные участки в городах различного назначения		Площадь, кв.м					
		диапазон					
Площадь, кв.м	объект оценки	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
		1,00	1,22	1,39	1,55	1,61	1,72
<1500	1,00						
1500-3000	0,82	1,00					
3000-6000	0,72	0,88	1,00				
6000-10000	0,65	0,79	0,90	1,00			
>10000	0,62	0,76	0,86	0,96	1,00		

Таблица 39

Земельные участки в городах с различным назначением, кв.м		Площадь, кв.м					
		диапазон					
Площадь, кв.м	объект оценки	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
		1,00	1,22	1,39	1,55	1,62	1,72
<1500	1,00						
1500-3000	0,82	1,00					
3000-6000	0,72	0,88	1,00				
6000-10000	0,65	0,79	0,90	1,00			
>10000	0,62	0,76	0,86	0,96	1,00		

Таблица 40

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полное издание по состоянию на октябрь 2020 г.

Таблица 35

Земельные участки под ИЖС. Данные, усредненные по России		Площадь, кв.м					
		диапазон					
Площадь, кв.м	объект оценки	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
		1,00	1,17	1,29	1,42	1,47	1,57
<1500	1,00						
1500-3000	0,85	1,00					
3000-6000	0,77	0,88	1,00				
6000-10000	0,71	0,83	0,92	1,00			
>10000	0,69	0,81	0,89	0,97	1,00		

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, расположенных в городах с различной численностью²

Земельные участки в Москве		Площадь, кв.м					
		диапазон					
Площадь, кв.м	объект оценки	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
		1,00	1,17	1,29	1,40	1,45	1,55
<1500	1,00						
1500-3000	0,85	1,00					
3000-6000	0,77	0,88	1,00				
6000-10000	0,71	0,83	0,92	1,00			
>10000	0,69	0,81	0,89	0,97	1,00		

Таблица 36

Земельные участки в Московской области		Площадь, кв.м					
		диапазон					
Площадь, кв.м	объект оценки	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
		1,00	1,21	1,37	1,52	1,73	1,87
<1500	1,00						
1500-3000	0,87	1,00					
3000-6000	0,76	0,91	1,00				
6000-10000	0,72	0,84	0,93	1,00			
>10000	0,66	0,79	0,87	0,99	1,00		

Таблица 37

² корректирующие коэффициенты, рассчитанные по всей совокупности земельных участков в городе (категории городов)

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полное издание по состоянию на октябрь 2020 г.

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

Таблица 41

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения) в Москве		Площадь, кв.м					
		диапазон					
Площадь, кв.м	объект оценки	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
		1,00	1,22	1,40	1,58	1,63	1,73
<1500	1,00						
1500-3000	0,82	1,00					
3000-6000	0,72	0,88	1,00				
6000-10000	0,64	0,78	0,88	1,00			
>10000	0,61	0,75	0,85	0,96	1,00		

Таблица 42

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения) в городах различного назначения		Площадь, кв.м					
		диапазон					
Площадь, кв.м	объект оценки	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
		1,00	1,22	1,40	1,58	1,64	1,73
<1500	1,00						
1500-3000	0,82	1,00					
3000-6000	0,72	0,88	1,00				
>10000	0,68	0,82	0,92	0,94	1,00		

Справочник оценщика недвижимости. 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации.

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

Таблица 43

Земельные участки под коммерческую застройку и объекты рекреации (коммерческого назначения), расположенные в городах с различной численностью		по численности населения, чел.				
Площадь, кв. м		по численности населения, чел.				
		<1000	1000-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
Объект оценки	<1000	1,00	1,25	1,40	1,52	1,62
	1000-3000	0,82	1,00	1,15	1,25	1,32
	3000-6000	0,71	0,91	1,00	1,10	1,15
	>10000	0,54	0,70	0,80	0,85	0,90

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

Таблица 44

Земельные участки под ИЖС, расположенные в городах с различной численностью		по численности населения, чел.				
Площадь, кв. м		по численности населения, чел.				
		<1000	1000-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
Объект оценки	<1000	1,00	1,15	1,25	1,35	1,42
	1000-3000	0,82	1,00	1,10	1,15	1,22
	3000-6000	0,70	0,91	1,00	1,05	1,10
	>10000	0,54	0,70	0,80	0,85	0,90

Таблица 45

Земельные участки под ИЖС, расположенные в с/поселках с различной численностью населения		по численности населения, чел.				
Площадь, кв. м		по численности населения, чел.				
		<1000	1000-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
Объект оценки	<1000	1,00	1,15	1,25	1,35	1,42
	1000-3000	0,82	1,00	1,10	1,15	1,22
	3000-6000	0,70	0,91	1,00	1,05	1,10
	>10000	0,54	0,70	0,80	0,85	0,90

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

3. Данные исследования представлены на аналитическом портале www.statrile.ru (см. табл. 31).

Таблица 31.

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

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	Коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула
---	--------------------------	------------------------	---------

Ассоциация
СтатРиелт
рынок недвижимости

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

Исходные данные: Показатели рыночной стоимости земельных участков (корректировка на 01.07.2022 г.)

Поправка рыночной стоимости земельного участка на общие площади (размер, масштаб)

Исходными рыночными данными земельных участков, представленных в таблице, исключены участки, расположенные в зонах с особыми условиями использования территорий, а также участки, расположенные в зонах с особыми условиями использования территорий, а также участки, расположенные в зонах с особыми условиями использования территорий.

С – цена предложения рыночной стоимости земельного участка, руб./кв. м.
So – общая площадь земельного участка, кв. м.
K – коэффициент аналогии рынка
K – коэффициент торможения – степень влияния доли рыночной стоимости на цену земельного участка, определяемой общей площадью земельного участка.
В результате эффекта торможения рыночная стоимость земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Экспертная оценка СтатРиелт на основе актуальной рыночной данных

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением	K ¹ коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на общую площадь (K ²)
Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением	0,341	0,17	$K_2 = (So/Sa)^{0,17}$
Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением	0,389	0,29	$K_2 = (So/Sa)^{0,29}$
Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением	0,441	0,37	$K_2 = (So/Sa)^{0,37}$
Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением	0,581	0,25	$K_2 = (So/Sa)^{0,25}$
Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением	K ¹ коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на общую площадь (K ²)
Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением	0,341	0,17	$K_2 = (So/Sa)^{0,17}$
Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением	0,389	0,29	$K_2 = (So/Sa)^{0,29}$

где:

So – площадь объекта оценки, кв.м.;

Sa – 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-zemelnykh-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.

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. 32 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

Страницы: 108-109
Издательство: ИД «Современная литература»
Год издания: 2017

Table 99 (continued)

Описание условий цены земельных участков под многоэтажное жилищное строительство, в составе земель населенных пунктов, в границах цен аналогичных участков, обремененных ипотекой	8,02	0,81	0,88
Описание условий цены земельных участков под многоэтажное жилищное строительство, в составе земель населенных пунктов, в границах цен аналогичных участков, обремененных ипотекой	8,02	0,84	
Описание условий цены земельных участков под многоэтажное жилищное строительство, в составе земель населенных пунктов, в границах цен аналогичных участков, обремененных ипотекой	8,02	0,81	1,00
Описание условий цены земельных участков под многоэтажное жилищное строительство, в составе земель населенных пунктов, в границах цен аналогичных участков, обремененных ипотекой	8,02	0,80	0,89
Описание условий цены земельных участков под многоэтажное жилищное строительство, в составе земель населенных пунктов, в границах цен аналогичных участков, обремененных ипотекой	8,02	0,88	0,81
Описание условий цены земельных участков под многоэтажное жилищное строительство, в составе земель населенных пунктов, в границах цен аналогичных участков, обремененных ипотекой	8,02	0,88	0,88
Описание условий цены земельных участков под многоэтажное жилищное строительство, в составе земель населенных пунктов, в границах цен аналогичных участков, обремененных ипотекой	8,02	0,81	0,86

Справочник составлен в соответствии с МДЗ. Технические условия. Серия 3. Пособия
для специалистов (с 2023 г.)

Table 61

Описание земельных участков, расположенных под индивидуальным жилищным строительством, находящихся в собственности, в долевой или иной общей собственности	6,76	0,67	8,98
Земельные участки под многоэтажную застройку			
Описание земельных участков, расположенных под многоэтажной застройкой, находящихся в государственной, муниципальной собственности, в долевой или иной общей собственности	6,79	1,62	10,03
Описание земельных участков, расположенных под многоэтажной застройкой, находящихся в государственной, муниципальной собственности, в долевой или иной общей собственности	6,81	0,68	1,00
Описание земельных участков, расположенных под многоэтажной застройкой, находящихся в государственной, муниципальной собственности, в долевой или иной общей собственности	6,77	0,68	8,88
1. Санкт-Петербург			
Все классы земельных участков			
Описание земельных участков, находящихся в государственной, муниципальной собственности, в долевой или иной общей собственности	6,81	0,74	8,96
Описание земельных участков, находящихся в государственной, муниципальной собственности, в долевой или иной общей собственности	6,81	0,68	8,9
Описание земельных участков, расположенных под многоэтажной застройкой, находящихся в государственной, муниципальной собственности, в долевой или иной общей собственности	6,87	0,73	8,94
Земельные участки под индивидуальную застройку			
Описание земельных участков под индивидуальную застройку, находящихся в государственной, муниципальной собственности, в долевой или иной общей собственности	6,88	1,87	1,00

Отношение долиной цены земельных участков, принадлежащих юридическим лицам, к доле в цене земельных участков, принадлежащих юридическим лицам, к доле в цене земельных участков, принадлежащих юридическим лицам, к доле в цене земельных участков, принадлежащих юридическим лицам	0,03	0,73	0,04
Земельный участок под инфраструктурную застройку			
Отношение долиной цены земельных участков под инфраструктурную застройку, принадлежащих юридическим лицам, к доле в цене земельных участков, принадлежащих юридическим лицам	0,08		0,08
Отношение долиной цены земельных участков под инфраструктурную застройку, принадлежащих юридическим лицам, к доле в цене земельных участков, принадлежащих юридическим лицам	0,78	0,61	0,02
Отношение долиной цены земельных участков под инфраструктурную застройку, принадлежащих юридическим лицам, к доле в цене земельных участков, принадлежащих юридическим лицам	0,14	0,83	0,05
Отношение долиной цены земельных участков под инфраструктурную застройку, принадлежащих юридическим лицам, к доле в цене земельных участков, принадлежащих юридическим лицам	0,06	0,57	0,78
Земельный участок под жилое строительство			
Отношение долиной цены земельных участков под жилое строительство, принадлежащих юридическим лицам, к доле в цене земельных участков, принадлежащих юридическим лицам	0,09	0,88	0,08
Отношение долиной цены земельных участков под жилое строительство, принадлежащих юридическим лицам, к доле в цене земельных участков, принадлежащих юридическим лицам	0,08	0,78	0,09
Отношение долиной цены земельных участков под жилое строительство, принадлежащих юридическим лицам, к доле в цене земельных участков, принадлежащих юридическим лицам	0,78	0,85	0,07

Оценки дальности цены поставки услуг под ключ по формуле: $\frac{\text{наименование контракта} \cdot \text{размер цен аналогичных работ, выполняемых подрядчиком}}$	0,75	0,60	0,66
---	------	------	------

Коррелировки из наличия коммуникации для не
имевших участия, расположенных в Москве и
Московской области

Faktor yang mempengaruhi		Aspek									
		Organisasi	S	F	G.K. Negeri	A.T	S.K.R.T. Negeri	S.K.R.T. F	S.K.R.T. A.T	S.K.R.T. F	S.K.R.T. A.T
DB yang digunakan	Organisasi	0%	10%	0%	17%	30%	30%	30%	30%	40%	
	S	10%	0%	30%	17%	0%	17%	17%	17%	30%	
	F	10%	0%	0%	17%	0%	17%	17%	17%	30%	
	G.K. Negeri	30%	0%	17%	0%	0%	10%	10%	10%	30%	
	A.T	30%	0%	10%	0%	0%	17%	17%	17%	30%	
	S.K.R.T. Negeri	30%	0%	17%	0%	17%	0%	17%	17%	30%	
	S.K.R.T. F	30%	0%	17%	0%	17%	0%	17%	17%	30%	

Корректировка на наличие коммуникаций для при-
емных участков, расположенных в регионах горного
ландшафта

		Table 64									
Ecosystem Process	Season										
	Dec 1976 year	2	7	B, F, T Found	2.7	B, B, F, T Found	B, B, F, T Found	C, F, F, T Found	C, F, F, T Found		
SO ₄ (mmol m ⁻² m ⁻¹)	Dec 1976 year	2%	18%	18%	17%	34%	32%	32%	32%		
	2	32%	0%	2%	2%	16%	17%	16%	23%		
	7	2%	2%	8%	2%	16%	17%	16%	35%		
	B, F, T Found	32%	2%	2%	8%	21%	17%	19%	34%		
	2.7	11%	34%	22%	26%	0%	2%	2%	17%		
	B, B, F, T Found	16%	32%	16%	22%	2%	8%	2%	16%		
	C, F, F, T Found	48%	22%	22%	34%	0%	2%	8%	16%		
	C, F, F, T Found	52%	4%	16%	32%	32%	32%	12%	2%		

Справочник оценщика недвижимости-2021. Земельные участки. Часть 2. Полная версия от сентября 2021 г.

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

Таблица 65

Вид коммуникации	Аналог									
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Комм	Э, В, К, Т, Г, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм
Отсутствует	0%	-18%	-17%	-18%	-36%	-31%	-30%	-40%		
Э	-18%	0%	-1%	-2%	-17%	-18%	-16%	-32%		
Г	-17%	-1%	0%	-2%	-18%	-17%	-18%	-31%		
В, К, Т, Комм	-18%	-2%	-2%	-8%	-18%	-16%	-17%	-40%		
Э, Г	-36%	-17%	-18%	-17%	0%	-2%	-2%	-18%		
Э, В, К, Т, Комм	-31%	-18%	-17%	-18%	-2%	0%	-1%	-17%		
Э, Г, В, К, Т, Комм	-40%	-32%	-31%	-40%	-18%	-16%	-17%	0%		
Э, Г, В, К, Т, Комм									0%	

Справочник оценщика недвижимости-2021. Земельные участки. Часть 2. Полная версия от сентября 2021 г.

Таблица 70. Расчет среднего значения корректировок на наличие коммуникаций для земельных участков

Вид коммуникации	1. Вид коммуникации на участке	2. Вид коммуникации на участке (фактически)	3. Вид коммуникации на участке (фактически)	4. Вид коммуникации на участке (фактически)	5. Вид коммуникации на участке (фактически)	6. Вид коммуникации на участке (фактически)
Электроснабжение	17,2%	13,8%	13,8%	17,2%	13,8%	20,2%
Газоснабжение	14,2%	14,2%	14,2%	14,2%	14,2%	17,2%
Среднее (В, К, Т, Комм)	12,2%	12,2%	12,2%	12,2%	12,2%	15,8%

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

В табл. 33 приведен расчет корректировки на наличие коммуникаций для различных сочетаний коммуникаций на оцениваемом участке и объектах-аналогах.

Таблица 33.

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

Матрицы коэффициентов

Таблица 59¹⁶

Вид коммуникации	Аналог									
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Комм	Э, В, К, Т, Г, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм
Отсутствует	0%	-13%	-14%	-27%	-23%	-22%	-34%			
Э	-13%	0%	1%	-14%	-8%	-8%	-22%			
Г	-14%	1%	0%	-15%	-17%	-9%	-23%			
В, К, Т, Комм	-27%	-14%	-15%	0%	-8%	-8%	-37%			
Э, Г	-23%	-8%	-17%	-8%	0%	0%	-9%			
Э, В, К, Т, Комм	-22%	-8%	-9%	-8%	0%	0%	-14%			
Э, Г, В, К, Т, Комм	-34%	-22%	-23%	-37%	-9%	-8%	0%			
Э, Г, В, К, Т, Комм								0%		

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

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2. Полная версия от сентября 2020 г.

Таблица 60¹⁷

Вид коммуникации	Аналог									
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Комм	Э, В, К, Т, Г, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм
Отсутствует	0%	-14%	-13%	-18%	-25%	-22%	-25%	-32%		
Э	-14%	0%	1%	-14%	-8%	-8%	-22%			
Г	-13%	1%	0%	-14%	-17%	-9%	-23%			
В, К, Т, Комм	-18%	-14%	-14%	0%	-8%	-8%	-37%			
Э, Г	-25%	-8%	-17%	-8%	0%	0%	-9%			
Э, В, К, Т, Комм	-22%	-8%	-9%	-8%	0%	0%	-14%			
Э, Г, В, К, Т, Комм	-32%	-22%	-23%	-37%	-9%	-8%	0%			
Э, Г, В, К, Т, Комм								0%		

Вид коммуникации	Аналог									
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Комм	Э, В, К, Т, Г, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм
Отсутствует	0%	-13%	-14%	-27%	-23%	-22%	-34%			
Э	-13%	0%	1%	-14%	-8%	-8%	-22%			
Г	-14%	1%	0%	-15%	-17%	-9%	-23%			
В, К, Т, Комм	-27%	-14%	-15%	0%	-8%	-8%	-37%			
Э, Г	-23%	-8%	-17%	-8%	0%	0%	-9%			
Э, В, К, Т, Комм	-22%	-8%	-9%	-8%	0%	0%	-14%			
Э, Г, В, К, Т, Комм	-34%	-22%	-23%	-37%	-9%	-8%	0%			
Э, Г, В, К, Т, Комм								0%		

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

Сравнительная оценка эффективности 2020. Инновационность № 3. 3. Оценка результатов инновационной деятельности 2020 г.

Таблица 64¹³

Под-объекты производственно-инновационной деятельности	Данные							
	Отсутствует	а	б	в, г, д, е, ж, з, и, к, л, м, н, о, п, р, с, т, у, ф, х, ц, ч, ш, щ, э, ю, я	а, б	в, г, д, е, ж, з, и, к, л, м, н, о, п, р, с, т, у, ф, х, ц, ч, ш, щ, э, ю, я	а, б, в, г, д, е, ж, з, и, к, л, м, н, о, п, р, с, т, у, ф, х, ц, ч, ш, щ, э, ю, я	а, б, в, г, д, е, ж, з, и, к, л, м, н, о, п, р, с, т, у, ф, х, ц, ч, ш, щ, э, ю, я
Отсутствует	0%	18%	17%	10%	30%	34%	35%	35%
а	18%	0%	17%	0%	17%	10%	12%	10%
б	17%	17%	0%	0%	10%	0%	18%	10%
в, г, д, е, ж, з, и, к, л, м, н, о, п, р, с, т, у, ф, х, ц, ч, ш, щ, э, ю, я	10%	0%	0%	0%	25%	10%	30%	30%
а, б	30%	17%	18%	0%	0%	0%	0%	18%
в, г, д, е, ж, з, и, к, л, м, н, о, п, р, с, т, у, ф, х, ц, ч, ш, щ, э, ю, я	34%	12%	17%	20%	0%	7%	8%	18%
а, б, в, г, д, е, ж, з, и, к, л, м, н, о, п, р, с, т, у, ф, х, ц, ч, ш, щ, э, ю, я	35%	10%	10%	42%	20%	18%	0%	0%

3. Исследования, представленные на сайте <https://statrielt.ru>, приведены в табл. 34.

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

Источник: 1. <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022q/korrektirovki-stoimosti-zemli/2901-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-07-2022-goda>.

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

страница 67

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. 35.

Таблица 35.
Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от рельефа

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2. Полная версия (до 15.05.2022 г.)

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

Таблица 31

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки под комплексную застройку		
Отношение удельной цены земельных участков под комплексную застройку с учетом рельефа (заболоченность, сенок и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным или слабоизменчивым рельефом	0,75	0,74 - 0,86
Земельные участки под индивидуальную застройку		
Отношение удельной цены земельных участков под индивидуальную застройку с учетом рельефа (заболоченность, сенок и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным или слабоизменчивым рельефом	0,84	0,84 - 1,00
Земельные участки под другую застройку		
Отношение удельной цены земельных участков под другую застройку с учетом рельефа (заболоченность, сенок и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным или слабоизменчивым рельефом	0,54	0,73 - 0,89
Земельные участки под объекты рекреации		
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации с учетом рельефа (заболоченность, сенок и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным или слабоизменчивым рельефом	0,81	0,75 - 0,83

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2. Полная версия (до 15.05.2022 г.)

Значения корректировочных коэффициентов в границы интервалов по категориям городов

Таблица 33

№	Категория города	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва и Московская область	0,90	0,86 - 0,94

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2. Полная версия (до 15.05.2022 г.)

Значения корректировочных коэффициентов в границы интервалов по категориям городов

Таблица 34

№	Категория города	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва и Московская область	0,92	0,82 - 1,00
2	Санкт-Петербург	0,83	0,73 - 0,93
3	города с населением более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,91	0,80 - 1,00
4	города с населением менее 1 млн. человек	0,85	0,75 - 0,95

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.

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.statiet.ru (см. табл. 36).

Таблица 36.
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 сельскохозяйственного назначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию		1,00	
	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			
2		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.

Источник. 1. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2906-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnoy-uchastka-i-panoramnyj-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. 37.

Таблица 37.

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. Под редакцией Лейфера Л.А. (по состоянию на 2022 г.)

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

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

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

Таблица 126

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под промышленную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под промышленную застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,90	0,85	0,97
Земельные участки под коммунальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под коммунальную застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,87	0,80	0,95
Земельные участки под жилищную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под жилищную застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,90	0,84	0,95

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

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

Таблица 127

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под промышленную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под промышленную застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,89	0,81	0,97
Земельные участки под коммунальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под коммунальную застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,87	0,80	0,95
Земельные участки под жилищную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под жилищную застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,94	0,89	1,00
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,90	0,81	0,97

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

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
асфальтированные подъездные пути			
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,85	0,80	0,97

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 128

Отношение удельной цены земельных участков под промышленную застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных участков с асфальтированными подъездными путями			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва и Московская область	0,85	0,81 0,90
2	Санкт-Петербург	0,89	0,86 0,93
3	города с населением более 1 млн. чел. городов: Москва и г. Санкт-Петербург	0,84	0,80 0,87
4	города с населением менее 1 млн. человек	0,89	0,76 0,94
5	города с населением 0,5-1 млн. человек	0,85	0,87 0,97

Таблица 129

Отношение удельной цены земельных участков под жилищную застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва и Московская область	0,89	0,86 0,93
2	Санкт-Петербург	0,84	0,80 0,90
3	города с населением более 1 млн. чел. городов: Москва и г. Санкт-Петербург	0,89	0,86 0,94
4	города с населением 0,5-1 млн. человек	0,86	0,81 0,90
5	города с населением менее 0,5 млн. человек	0,97	0,92 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.

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. 38, 39.

Таблица 38.

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

Сравнение показателя ликвидности 2020. Земельные участки. Часть 1.
Территориальные коэффициенты и корректирующие коэффициенты по основным категориям объектов недвижимости. Показатели составлены на сентябрь 2020 г.

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

Таблица 113

Наименование коэффициента	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

Сравнение показателя ликвидности 2018. Земельные участки. Часть 1. Территориальные коэффициенты и корректирующие коэффициенты по основным категориям. Показатели составлены на сентябрь 2018 г.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 115

Отношение удельной цены земельного участка под ИЖС, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	1,24	1,19 - 1,29
2	Санкт-Петербург	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,21	1,15 - 1,27
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,20	1,14 - 1,27
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,22	1,16 - 1,29
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,22	1,15 - 1,29
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,21	1,14 - 1,28

Сравнение показателя ликвидности 2021. Земельные участки. Часть 1. Территориальные коэффициенты и корректирующие коэффициенты по основным категориям. Показатели составлены на сентябрь 2021 г.

Значения корректировок, усредненные по городам России

Таблица 130. 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 жилищную застройку			
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	1,28
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	1,28	1,23	1,30

Сравнение показателя ликвидности 2021. Земельные участки. Часть 1. Территориальные коэффициенты и корректирующие коэффициенты по основным категориям. Показатели составлены на сентябрь 2021 г.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 132. 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 жилищную застройку

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	н/д	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	1,28	1,19	1,51
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,19	1,10	1,27
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	н/д	н/д	н/д
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,20	1,14	1,27
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,15	1,08	1,23
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,21	1,13	1,28

Таблица 133. Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоём, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них - Земельные участки под объекты рекреации

№	Категория городов	Среднее значение	Расхождение от среднего
1	Москва	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	1,39	н/д
3	города с населением более 1 млн. чел. (Москва и Санкт-Петербург)	1,21	1,13
4	города с населением 300-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,30	н/д
5	города с населением 300-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,25	н/д
6	города с населением до 300 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,13	н/д
7	города с населением до 300 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,25	1,11

Таблица 39.

по Краснодарскому краю, раздел земельного участка и поквартирный план с участка - Краснодарский край № 01/07/2022 и

Главная страница	Навигация	Все публикации	Статистика	Договоры	Образование	Достопримечательности	Культура	Политика и право	Спорт и отдых
на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.07.2022 года									
Информация о результатах оценки рыночной стоимости земельных участков (публикуемая 12.01.2023 г.)									
В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или выходящую форму, или участки с повышенными условиями местности, или с другими недостатками при определенных параметрических показателях, предлагаются на рынке недвижимости с дисконтом.									
Итоги расчета Сторификс на основе актуальных рыночных данных за истекший период									
Группа	Характеристика формы и рельефа участка	линия границы	закрепленная граница	Среднее значение					
1	Земельный участок неправильной формы, расположенный на территории населенного пункта, земли, предназначенные для размещения объектов капитального строительства, земель промышленности, энергетики, связи, транспортная, земель сельскохозяйственного назначения, земель населенных пунктов, на форму и рельеф участка повлияли природные и антропогенные факторы, влияющие на возможность использования участка для размещения объектов капитального строительства и/или использования участка для размещения объектов капитального строительства			1,00					
2	Участки, имеющие следующие характеристики: 1. Земельный участок неправильной формы, расположенный на территории населенного пункта, земли, предназначенные для размещения объектов капитального строительства, земель промышленности, энергетики, связи, транспортная, земель сельскохозяйственного назначения, земель населенных пунктов, на форму и рельеф участка повлияли природные и антропогенные факторы, влияющие на возможность использования участка для размещения объектов капитального строительства и/или использования участка для размещения объектов капитального строительства 2. Земельный участок с повышенными условиями местности, или с другими недостатками при определенных параметрических показателях 3. Земельный участок с условиями местности более 20 % 4. Земельный участок с повышенными условиями местности, или с другими недостатками при определенных параметрических показателях 5. Земельный участок с повышенными условиями местности, или с другими недостатками при определенных параметрических показателях 6. Земельный участок с повышенными условиями местности, или с другими недостатками при определенных параметрических показателях	0,74	0,93	0,84					
3	Земельный участок с повышенными условиями местности, или с другими недостатками при определенных параметрических показателях	1,05	1,14	1,12					
4	Земельный участок с повышенными условиями местности, или с другими недостатками при определенных параметрических показателях	1,12	1,20	1,20					

Близость к объектам, нарушающим экологию местности

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 в зависимости от близости к объектам, нарушающим экологию местности, представлены в табл. 40.

Таблица 40.

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

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).

**Значения корректировок,
усредненные 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, усредненные по городам России. Доверительный интервал.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
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	0,75	0,73 - 0,78
Земельные участки под объекты размещения 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 - 0,78

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).

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 рекреации.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,78	н/д
2	Санкт-Петербург	0,72	0,61 - 0,83
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,78	0,68 - 0,87
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,73	н/д
5	города с населением 300-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,68	0,57 - 0,79
6	города с населением до 300 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,66	0,56 - 0,80
7	города с населением до 300 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,74	0,60 - 0,89

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).

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. Земельные участки под объекты размещения.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,70	н/д
2	Санкт-Петербург	0,69	0,57 - 0,78
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,76	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 300-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	н/д
6	города с населением до 300 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,69	н/д
7	города с населением до 300 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,79	0,62 - 0,85

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:

- на сайте Ассоциации развития рынка недвижимости <https://statielt.ru/>;
- в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков в зависимости от благоустройства и дорожной инфраструктуры представлены в табл. 41.

Таблица 41.

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



Ключевые слова: факторизация, разложение, алгоритм, вычисления, программирование, ТРИЗ, ИИ, ИТ, ИТЭ.

Нормативные стандарты содержания результатов — в таблице 1

These findings are consistent with previous research and suggest that the use of a single, standardized, and validated measure of patient satisfaction is not sufficient to capture the full range of patient experiences.

№	Обеспечение развития населенных пунктов, повышение качества жизни населения в целях (экономических, без учета экологических)	Наличие границ?	Бюджетный признак?	Средняя плотность
1	На обеспечении дорожной и транспортной, не связанной не с развитием			1,06
2	присоединение только одного из видов благоустройства			
3	Обеспечение подвозки железнодорожного дорожной общего пользования с территории населенных пунктов (в зависимости от наличия, количества и территории) в границах территории	1,06	1,18	1,12
4	Обеспечение обслуживания внутренних автомобильных и железнодорожных в территории населенных пунктов (в зависимости от наличия)	1,80	1,17	1,08
5	Обеспечение подвозки железнодорожного общего пользования в населенных пунктах, либо обслуживание населения в зависимости от наличия, территории и территории населенных пунктов - для населения проживающего в сельской местности	1,06	1,26	1,15
6	Обеспечение обслуживания населения в населенных пунктах (в зависимости от территории и количества населения, территории и территории населенных пунктов)	1,87	1,27	1,16
7	Обеспечение обслуживания населения в населенных пунктах (в зависимости от территории и количества населения, территории и территории населенных пунктов)	1,84	1,28	1,06
8	Обеспечение системы обслуживания территории населенных пунктов (в зависимости от наличия)	1,80	1,34	1,02

При достаточном уровне гармоничности и общности заинтересованных сторон (дальше рисунок) корректировки касаются лишь соглашения о принятии и передаче внутренней границы и внешней границы, а следовательно о качестве, типичности, достижимости, обоснованности элементов благополучия.

Справочные сведения, приведенные в табл. 2, позволяют установить, что в Туркменистане распространены все виды и группы из 10-ти родов, но отсутствуют представители. Полное название (до сокращения стр. 2005).

[illegible]

В данном разделе приводятся коррелирующие коэффициенты, полученные по данным статистической обработки, характеризующие взаимное наличие или отсутствия одного территориями на другом: степень

Изучении корреляционных, усредненных по городам России, и графика доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Дополнительный коэффициент
Земельные участки под жилую застройку		
Отношение удельной цены земельных участков под застройку в Московской области к удельной цене аналоговых участков на охраняемой территории	0,88	0,84 0,88
Земельные участки под коммерческую застройку		
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку в Московской области к удельной цене аналоговых участков на охраняемой территории	0,84	0,80 0,90
Земельные участки под объекты размещения		
Отношение удельной цены земельных участков под объекты размещения на неохораняемой территории к удельной цене аналоговых участков на охраняемой территории	0,84	0,81 0,87
Земельные участки под объекты размещения		
Отношение удельной цены земельных участков под объекты размещения на неохораняемой территории к удельной цене аналоговых участков на охраняемой территории	0,83	0,81 0,85

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов³⁰

Таблица 121

№	Категория городов	Средняя стоимость	Расширенный интервал
1	Москва	0,87	0,86 - 0,92
2	Санкт-Петербург	0,85	0,79 - 0,89
3	города с численностью более 1 млн. чел. кроме г. Москва и г. Санкт- Петербурга	0,87	0,81 - 0,93
4	города с населением менее 1 млн. человек	-	-

Table 122

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,76	0,74	0,82
2	Санкт-Петербург	0,82	0,77	0,88
3	города с численностью более 1 млн. жит. (кроме г. Москва и Санкт- Петербурга)	—	—	—
4	города с населением менее 1 млн. жителей	0,84	0,78	0,90

страница 74

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.

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.

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

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 под ИЖС, с возможностью дальнейшего изменения вида разрешенного использования, 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, аналогичных объекту оценки, 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 и санкций.

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.

21 сентября 2022 года указом президента Российской Федерации была объявлена частичная мобилизация в стране.

30 сентября 2022 года были подписаны Договора о включении новых территорий в состав России: ДНР, ЛНР, Херсонской и Запорожской областей.

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.

РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

Согласно данным Заказчика, на оцениваемом земельном участке в перспективе будет реализован инвестиционный проект по многоквартирной жилой застройке (среднеэтажному жилищному строительству).

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 понятиям «благоустройство территории».
2. Зданий, строений, сооружений, не относящихся к понятию «благоустройство территории».

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 – **благоустройство территории**.

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 «благоустройство территории», в рамках комплексной многоквартирной жилой застройки (среднеэтажного жилищного строительства) 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 «благоустройство территории», в рамках комплексной многоквартирной жилой застройки (среднеэтажного жилищного строительства), то, соответственно, и финансовая оправданность и максимальная эффективность будет достигаться при условии

использования земельного участка в рамках комплексной многоквартирной жилой застройки (среднеэтажного жилищного строительства).

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемого земельного участка представлено в табл. 42.

Таблица 42.

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

Критерии	Вариант использования	
	Деятельность, связанная с благоустройством территории в рамках комплексной многоквартирной жилой застройки (среднеэтажного жилищного строительства)	Деятельность, не связанная с благоустройством территории в рамках комплексной многоквартирной жилой застройки (среднеэтажного жилищного строительства)
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, что наиболее эффективным вариантом использования земельного участка является его использование для благоустройства территории в рамках комплексной многоквартирной жилой застройки (среднеэтажного жилищного строительства).

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

4. Метод распределения.

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Метод капитализации земельной ренты

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

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

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

2. Метод остатка

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

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

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Метод предполагаемого использования

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

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

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

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

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

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

5.4. Общее описание методов оценки недвижимости

Затратный подход.

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

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

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- ресурсный метод;
- базисно – индексный метод.

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

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

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

Методические основы определения износа улучшений

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

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

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

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

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

Для определения физического износа могут быть использованы следующие методы:

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

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

Для определения функционального износа могут быть использованы следующие методы:

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

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

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

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

Сравнительный (рыночный) подход.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Например, в методах оценки, совместимых с рыночным подходом, часто используются рыночные множители, возникающие из комплекта сопоставимых показателей. Множители могут находиться в одних диапазонах с другим множителем по каждому сопоставимому показателю. Для выбора

надлежащего множителя из диапазона требуется использовать суждение с учетом качественных и количественных факторов, специфических для оценки.

Методы оценки, совместимые с рыночным подходом, включают матричное ценообразование. Матричное ценообразование - это математический метод, используемый преимущественно для оценки некоторых видов финансовых инструментов, таких как долговые ценные бумаги, не основываясь лишь на 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 рыночного годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

- д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;
- е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;
- ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;
- з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

5.5. Согласование результатов оценки

На заключительном этапе проводится обобщение результатов и определение итоговой величины рыночной стоимости. При этом значимость (вес) оценки стоимости, полученной в рамках каждого из подходов (методов), определяется на основе преимуществ и недостатков того или иного подхода (метода) и его возможности наиболее точно отражать реальную стоимость объекта оценки.

Согласование результатов оценки для недвижимости

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости - это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах.

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» согласование результатов оценки недвижимости, полученных с использованием различных методов и подходов к оценке, и отражение его результатов в отчете об оценке осуществляются в соответствии с требованиями ФСО № 1 и ФСО № 3.

В случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке недвижимости нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом.

В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости.

При недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке недвижимости в соответствии с требованиями настоящего Федерального стандарта оценки и ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, в рамках выбранного подхода на основе имеющихся данных рекомендуется указать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поправочных к итоговому результату оценки недвижимости.

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

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

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

5.6. Выбор и обоснование подходов и методов оценки

Применение или отказ от использования подходов в проведении оценки стоимости оцениваемого имущества регулируется федеральным законом и федеральными стандартами об оценочной деятельности, номера статей и пунктов (с контекстом) представлены ниже:

- Статья 14 «Права оценщика» - ФЗ от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в последней редакции): «Оценщик имеет право: применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки»;

- п. 24. Раздела V. Требования к проведению оценки - ФСО №1 (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N 297): «Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов...»;
- п. 25 Раздел VII. Подходы к оценке – ФСО №7 (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. N 611): «Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки».

Применение затратного подхода для оценки стоимости земельных участков является невозможным в связи с тем, что воспроизвести земельный участок нельзя, так как он является частью земной поверхности.

Анализ возможности использования сравнительного и доходного подходов и методов оценки в рамках каждого из указанных подходов для оцениваемого земельного участка, представлен в табл. 43.

Таблица 43.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
Сравнительный (рыночный) подход			
Качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы)	При проведении настоящей оценки данный метод использовался при определении части поправок, количественное значение которых определяется в основном экспертными методами, а именно: поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений).	Целесообразно использовать метод экспертных оценок в части расчета поправки на условия рынка (в части поправки к ценам предложений)	
Метод корректировок	В открытых источниках информации имеется информация об офертах к продаже земельных участков под жилищное строительство. Данное обстоятельство создает предпосылки для использования данного метода.	Метод использовать целесообразно	Сравнительный (рыночный) подход используется, в рамках сравнительного (рыночного) подхода
Метод регрессионного анализа	В результате проведенного анализа возможности использования аппарата корреляционно-регрессионного анализа, определено, что количества объектов анализа не достаточно для построения модели. По данной причине метод регрессионного анализа при проведении настоящей оценки не использовался.	Метод использовать не целесообразно	используются метод корректировок и метод экспертных оценок (в части определения отдельных корректировок)
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 не целесообразно	
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 не целесообразно	
Доходный подход			
Метод предполагаемого использования	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Ввиду отсутствия у Оценщика норм и правил застройки земельных участков в районе нахождения объекта оценки, Оценщик принял решение об отказе в использовании данного метода. Кроме того, в рамках настоящего отчета Оценщик принял решение определять стоимость объекта оценки сравнительным (рыночным) подходом, т.к., по мнению Оценщика, сравнительный (рыночный) подход наиболее точно дает возможность определить стоимость объекта.	Метод использовать не целесообразно	Доходный подход не используется.

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заклучение об использовании подхода
Метод капитализации земельной ренты	В открытых источниках отсутствует информация об аренде земельных участков, аналогичных объекту оценки. Данное обстоятельство позволяет отказаться от использования данного метода.	Метод использовать не целесообразно	
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 оценки, Оценщик принял решение об отказе в использовании данного метода. Кроме того, в рамках настоящего отчета Оценщик принял решение определять стоимость объекта оценки сравнительным (рыночным) подходом, т.к., по мнению Оценщика, сравнительный (рыночный) подход наиболее точно дает возможность определить стоимость объекта.	Метод использовать не целесообразно	

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.

РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

6.1. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом

6.1.1. Общие положения

В соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

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

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

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

Таким образом, можно заключить, что принцип определения стоимости сравнительным (рыночным) подходом не противоречит принципам определения стоимости рыночным подходом.

6.1.2. Расчет стоимости 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.

Выбор объектов аналогов

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.

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 предназначены для жилищного строительства (индивидуального жилищного строительства).

В качестве объектов-аналогов использовались объекты анализа максимально приближенные по местоположению к адресу объекта оценки, и наиболее схожие по физическим и другим характеристикам с объектом оценки.

Также выбор объектов-аналогов проводился с учетом принципа замещения.⁴, согласно которому

⁴ Принцип замещения гласит, что рациональный покупатель не заплатит за объект оценки больше минимальной удельной цены, взимаемой за

максимальная стоимость собственности определяется наименьшей ценой или стоимостью, 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 ценой⁵.

Данные об объектах-аналогах, используемых в дальнейших расчетах, представлены в табл. 44.

Таблица 44.

Данные об объектах-аналогах

Объект-аналог	Объект анализа	Адрес объекта	Площадь объекта, кв. м	Категория земель	ВРИ	Коммуникации	Наличие зарегистрированных строений на участке	Цена, руб.	Удельная цена, руб./кв. м
Объект-аналог 1	Объект анализа 2	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Рознина, д. 158	540,0	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство	электричество	на участке имеются ветхие строения (под снос (разбор))	4 900 000	9 074
Объект-аналог 2	Объект анализа 7	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Рознина, д. 111	750,0	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство	электричество	без построек	6 450 000	8 600
Объект-аналог 3	Объект анализа 8	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Доронина	450,0	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство	нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом)	без построек	4 000 000	8 889
Объект-аналог 4	Объект анализа 13	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чкалова	730,0	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство	электричество	на участке имеются ветхие строения (под снос (разбор))	5 200 000	7 123
Объект-аналог 5	Объект анализа 14	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Карла Маркса	550,0	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство	электричество	на участке имеются ветхие строения (под снос (разбор))	4 100 000	7 455

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.

другую собственность, обладающую такой же полезностью.

⁵ Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.

4. Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert).
5. Условия рынка (в части скидки к ценам предложений).
6. Вид использования и (или) зонирование:
 - категория объекта;
 - разрешенное использование объекта.
7. Местоположение, а именно:
 - адрес объекта;
 - типовая территориальная зона в пределах региона;
 - типовая территориальная зона в пределах города;
8. Физические характеристики:
 - площадь;
 - наличие коммуникаций;
 - рельеф объекта;
 - форма объекта.
9. Экономические характеристики:
 - уровень операционных расходов;
 - условия аренды;
 - состав арендаторов;
 - иные характеристики.
10. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.
11. Другие характеристики:
 - наличие подъездных дорог;
 - наличие факторов, повышающих стоимость объектов;
 - сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности.
12. Дополнительные характеристики.

Сравнение объектов оценки и объектов-аналогов представлено в табл. 45.

Таблица 45.

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	благоустройство территории в рамках комплексной многоквартирной жилой застройки (среднеэтажного жилищного строительства)	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	Отличия существенные, вводится поправка на разрешенное использование

Местоположение:

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
- адрес объекта	г. Ханты-Мансийск, ул. Островского, д. 5	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Рознина, д. 158	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Рознина, д. 111	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Доронина	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чкалова	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Карла Маркса	Отличия существенные, требуется корректировка. Данная корректировка учтена при корректировке на местоположение (типовая территориальная зона в пределах города)
- типовая территориальная зона в пределах региона	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 1	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах города	ТЗ № 1	ТЗ № 4	сочетание ТЗ № 4 и ТЗ № 5	ТЗ № 1	ТЗ № 1	сочетание ТЗ № 4 и ТЗ № 6	Отличия существенные, вводится поправка на местоположение (на типовую территориальную зону в пределах города)
Физические характеристики:							
- площадь, кв. м	2 133,0	540,0	750,0	450,0	730,0	550,0	Отличия существенные, вводится поправка на площадь
- наличие коммуникаций	нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом)	электричество	электричество	нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом)	электричество	электричество	Отличия существенные, вводится поправка на наличие коммуникаций
- 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))	без построек	без построек	на участке имеются ветхие строения (под снос (разбор))	на участке имеются ветхие строения (под снос (разбор))	Отличия существенные, вводится поправка на необходимость и сноса ветхих строений

Источник: 1. Анализ Оценка.

Внесение корректировок

Анализ данных представленных в табл. 45, 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 типовую зону в пределах города (характеристика местоположения);
- поправку на общую площадь (физическая характеристика);
- поправку на наличие коммуникаций (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. 46.

Значения величины поправки на уторгование для земельных участков представлены в табл. 46.

Таблица 46.

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 ниже среднего (по коллективному мнению оценщиков)	8,5

Подтверждение информации

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

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

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 ниже среднего (по мнению сотрудников банковских структур)	9,3
---	---	--	-----

Подтверждение информации

Сарафовича, профессора педагогического ВУЗа. Наказанные учителя: Сыря, Е. Попова, учителя (по-русски) и др. (21 г.)

№	Категория пород	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	11,2%	8,0%	10,3%
2	Санкт-Петербург	8,2%	3,5%	12,9%
3	порода с населением более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	8,5%	8,0%	13,1%
4	порода с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем дохода ниже среднего	8,3%	1,3%	11,2%
5	порода с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем дохода ниже среднего	10,5%	7,0%	14,0%
6	порода с населением до 500 тыс. чел. и уровнем дохода выше среднего	10,0%	НД	НД
7	порода с населением до 500 тыс. чел. и уровнем дохода ниже среднего	8,3%	4,1%	14,4%

Подтверждение информации

9

страница 99

Источник. 1. Анализ Оценка. 2. Расчеты Оценка.

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) 8,6%, учитывая расположение объекта оценки в центральной части города, а также то, что объект оценки находится в г. Ханты-Мансийск, в котором численность населения составляет 106,827 тыс. чел. (<https://admhmansy.ru/rule/admhmansy/adm/departament-of-economic-development-and-investments/activiti/new-section/itogi-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-goroda-khanty-mansiyska-za-2022-god/>), а доход на человека 58 963,1 руб. (<https://admhmansy.ru/rule/admhmansy/adm/departament-of-economic-development-and-investments/activiti/new-section/itogi-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-goroda-khanty-mansiyska-za-2022-god/>), в то время как значение данного показателя по Российской Федерации составляет 62 200 руб. (<https://rosstat.gov.ru/> - последние официально опубликованные данные).

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 в г. Ханты-Мансийск. Таким образом, оценщик сделал вывод о том, что рынок продажи земельных участков в г. Ханты-Мансийск 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.

Объекты-аналоги имеют вид разрешенного использования – индивидуальное жилищное строительство.

Оцениваемый земельный участок имеет вид разрешенного использования – благоустройство территории.

Исходя из представленного вида разрешенного использования видно, что оцениваемый земельный участок имеет «нетипичный/вспомогательный» вид разрешенного использования.

В связи с этим, вид разрешенного использования оцениваемого земельного участка был определен оценщиком исходя из информации, полученной от Заказчика оценки, а именно: на оцениваемом земельном участке в перспективе будет реализован инвестиционный проект по многоквартирной жилой застройке (среднеэтажному жилищному строительству).

В связи с этим специализированным застройщиком планируется изменение вида разрешенного использования участка с «благоустройство территории» на «многоквартирная жилая застройка».

Таким образом, вид разрешенного использования объекта оценки определен как «благоустройство территории, в рамках комплексной многоквартирной жилой застройки (среднеэтажного жилищного строительства)».

Таким образом, необходимо ввести поправку на отличие в разрешенном использовании объектов-аналогов и оцениваемого земельного участка.

В связи с отсутствием предложений по продаже земельных участков с видом разрешенного использования «под благоустройство» в г. Ханты-Мансийск, определить/рассчитать коэффициент соотношения указанного вида использования и представленных на рынке предложений к продаже земельных участков под ИЖС в г. Ханты-Мансийск не представляется возможным. Исходя из этого, оценщик принял решение использовать аналитические данные.

Корректировка рассчитана по данным исследований Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2905-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemelnogo-uchastka-korrektirovki-na-01-07-2022-goda>).

Ниже (см. табл. 47) приводятся значения коэффициентов соотношения земельных участков с категориями:

- **для индивидуального жилищного строительства** (размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек);
- **среднеэтажная жилая застройка** (размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных

по отношению к участкам с видом разрешенного использования: **многоэтажная жилая застройка** (высотная застройка): Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома.

Использование показателей для среднеэтажной жилой застройки обусловлено тем, что это наиболее вероятный вариант дальнейшего использования объекта оценки, который соответствует характеру типовой современной застройки города Ханты-Мансийск

Средние значения коэффициентов соотношения земельных участков с категорией для индивидуального жилищного строительства и среднеэтажная жилая застройка к участкам с видом разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка

Вид разрешенного использования реального использования	Значения коэффициентов		
	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Индивидуальное жилищное строительство	0,18	0,56	0,36
Среднеэтажная жилая застройка	0,28	0,97	0,61
Многоэтажная жилая застройка		1,0	

[illegible]

Исходя из того, что вид разрешенного использования оцениваемого земельного участка классифицируется как «благоустройство территории, в рамках комплексной многоквартирной жилой застройки (среднеэтажного жилищного строительства)», а все объекты-аналоги имеют вид разрешенного использования «индивидуальное жилищное строительство», то значение данной поправки рассчитывалось как отношение нижней границы коэффициентов для среднеэтажной жилой застройки к среднему значению коэффициента для индивидуального жилищного строительства, т.к. целесообразно предположить, что разница в стоимости земельных участков под благоустройство существенно ниже, чем стоимость участков под индивидуальное жилищное строительство.

Поправка на характеристику местоположения (в части поправки на типовую территориальную зону

в пределах города).

Анализ открытых источников информации позволил выявить результаты исследований посвященных анализу величины поправки на местоположение объектов недвижимости в пределах города. Значения величины поправки на местоположение объектов недвижимости в пределах города, 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, приведены в табл. 48.

Таблица 48.

Данные об отношении цен для земельных участков под жилую застройку по районам города

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)

Значения территориальных коэффициентов и границы интервалов по категориям городов
Земельные участки под жилую застройку

Таблица 94. Территориальные коэффициенты для земельных участков под жилую застройку. Центры деловой активности по отношению к центру города

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,92	0,90 - 0,97
2	Санкт-Петербург	0,86	0,74 - 0,94
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,82	0,82 - 0,94
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,79	0,67 - 0,91
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,69	0,63 - 0,96
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,63	0,91 - 0,96
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,66	0,81 - 0,94

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)

Таблица 96. Территориальные коэффициенты для земельных участков под жилую застройку. Индивидуальные жилые дома по отношению к центру города

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,65	н/д - н/д
2	Санкт-Петербург	0,66	0,59 - 0,76
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,78	0,72 - 0,86
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,53	0,36 - 0,71
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,77	0,70 - 0,84
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,66	0,61 - 0,91
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,76	0,72 - 0,84

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)

Таблица 95. Территориальные коэффициенты для земельных участков под жилую застройку. Зоны автомагистралей по отношению к центру города

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,50	н/д - н/д
2	Санкт-Петербург	0,74	0,68 - 0,80
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,74	0,68 - 0,81
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,81	0,48 - 0,74
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,87	0,59 - 0,75
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,77	0,72 - 0,82
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,74	0,68 - 0,80

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)

Таблица 97. Территориальные коэффициенты для земельных участков под жилую застройку. Многоквартирная жилая застройка по отношению к центру города

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,65	н/д - н/д
2	Санкт-Петербург	0,78	0,72 - 0,84
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,79	0,72 - 0,86
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,69	0,50 - 0,80
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,83	0,76 - 0,90
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,80	0,75 - 0,85
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,77	0,70 - 0,85

Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 98 Территориальные коэффициенты для земельных участков под жилую застройку. Окраины города, промзоны по отношению к центру города

№	Категория города	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,60	0,48 - 0,72
2	Санкт-Петербург	0,61	0,50 - 0,80
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,67	0,56 - 0,75
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,56	0,43 - 0,69
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,65	0,57 - 0,73
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,68	0,61 - 0,76
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,67	0,59 - 0,74

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.

В рамках настоящего Отчета используются данные для городов с населением менее 500 тыс. человек и уровнем дохода ниже среднего.

В сводном виде данные об отношении цен для земельных участков под жилую застройку по районам города, для городов с населением до 500 тыс. чел. и уровнем дохода ниже среднего, представлены в табл. 49.

Таблица 49.

Данные об отношении цен для земельных участков под жилую застройку по районам города, для городов с населением до 500 тыс. чел. и уровнем дохода ниже среднего

Наименование типовой территориальной зоны в пределах города		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов				
Удельная цена				
Центр города	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	ТЗ № 2	0,88	0,81	0,94
Зоны автомагистралей	ТЗ № 3	0,74	0,68	0,80
Индивидуальные жилые дома	ТЗ № 4	0,78	0,72	0,84
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	ТЗ № 5	0,77	0,70	0,85
Окраины города, промзоны	ТЗ № 6	0,67	0,59	0,74

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

Оцениваемый земельный участок, как и объекты-аналоги №№ 3 и 4 расположены в типовой территориальной зоне города ТЗ № 1 (центр города).

Объект-аналог № 1 расположен в типовой территориальной зоне города ТЗ № 4 (индивидуальные жилые дома).

Объект-аналог № 2 расположен в районе, сочетающем в себе признаки следующих типовых территориальных зон города ТЗ № 4 и № 5 (индивидуальные жилые дома; высотная (многоквартирная) жилая застройка).

Объект-аналог № 5 расположен в районе, сочетающем в себе признаки следующих типовых территориальных зон города ТЗ № 4 и № 6 (индивидуальные жилые дома; окраина города).

Для расчета поправки, учитывающей отличия в местоположении внутри города, использовались средние значения коэффициентов, представленных в табл. 46.

Значение поправки на местоположение (на типовую территориальную зону в пределах города) определялось на основе зависимости:

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

где:

$K_{ОЦ}$ - среднее значение коэффициента уменьшения/увеличения удельной цены оцениваемого объекта

в зависимости от типовой территориальной зоны в пределах города (для земельных участков под жилую застройку);

K_{OA} - среднее значение коэффициента уменьшения/увеличения удельной цены объекта-аналога в зависимости от типовой территориальной зоны в пределах города (для земельных участков под жилую застройку).

Рассчитанные значения поправки на местоположение объекта (в части поправки на типовую территориальную зону в пределах города) для объектов-аналогов, представлены в табл. 50.

Таблица 50.

Значения поправки на местоположение

Объект-аналог	Типовая территориальная зона в пределах города для оцениваемого объекта		Типовая территориальная зона в пределах города для объекта-аналога*		Поправка на местоположение (округленно), %
	Обозначение зоны	Значение коэффициента	Обозначение зоны	Значение коэффициента	
Объект-аналог 1	ТЗ №1	1,0	ТЗ № 4	0,78	28
Объект-аналог 2	ТЗ №1	1,0	сочетание ТЗ № 4 и ТЗ № 5	0,775 ((0,78+0,77)/2=0,775)	29
Объект-аналог 3	ТЗ №1	1,0	ТЗ №1	1,0	0
Объект-аналог 4	ТЗ №1	1,0	ТЗ №1	1,0	0
Объект-аналог 5	ТЗ №1	1,0	сочетание ТЗ № 4 и ТЗ № 6	0,73 ((0,78+0,67)/2=0,73)	37

* - типовая территориальная зона в пределах города определялась исходя из характера окружающей застройки в районе нахождения объектов, с использованием встроенной функции «Панорамы улиц и фотографии» сервиса «Яндекс. Карты» (<https://yandex.ru/maps/>).

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

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.

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены объектов-аналогов было принято решение внести поправку, учитывающей данный фактор.

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.statrilt.ru (см. табл. 51).

Таблица 51.

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

Подтверждение информации

[illegible]

Результаты расчета поправки на различие площадей оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов представлены в табл. 52.

Наименование параметра	Значение параметра						
	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6
Общая площадь, кв. м	2 133,0	540,0	750,0	450,0	730,0	550,0	540,0
Поправка на площадь объекта, %		-27,0	-21,0	-30,0	-22,0	-27,0	-27,0

Данные исследования представлены на аналитическом портале www.statirelt.ru (см. табл. 53).

страница 105

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

Источник: 1. <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022q/korrektirovki-stoimosti-zemli/2901-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-07-2022-goda>

$$\Pi = (\frac{K_{OII}}{K_{OA}} - 1) * 100\%,$$

Соответственно, рассчитанное значение данной поправки для этих объектов-аналогов, с учетом округлений, составит:

$$PI = \left(\frac{1}{1.11} - 1 \right) * 100\% = -10\%,$$

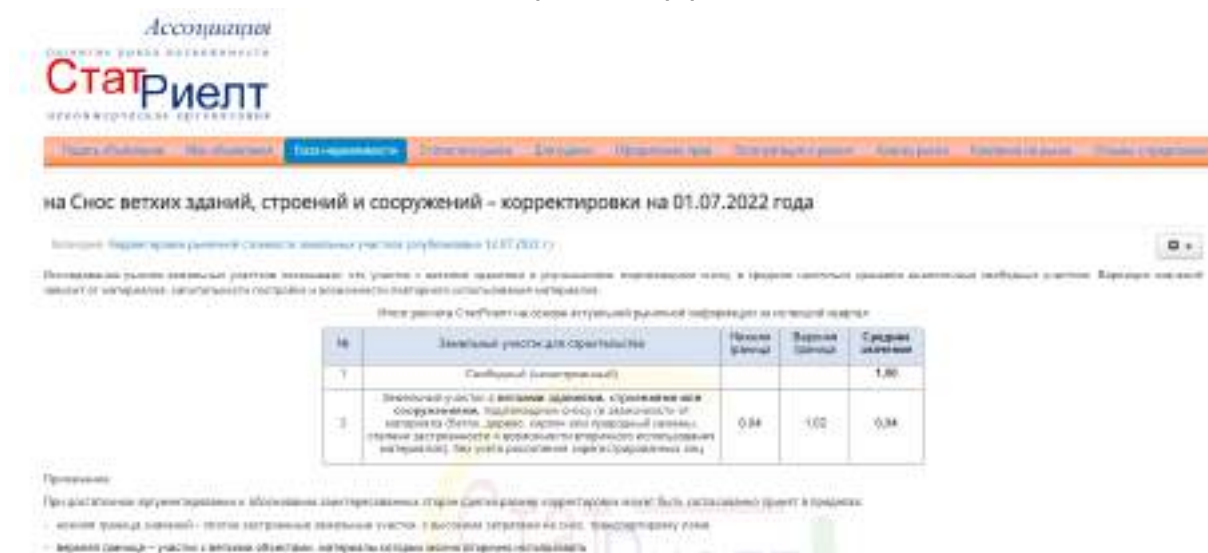
По данным аналитического портала www.statrelt.ru, существует следующий диапазон корректирующих коэффициентов на необходимость расчистки земельного участка (см. табл. 54).

Таблица 54.

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



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

Рассматриваемый земельный участок оценивается как свободный (без строений), аналогичное состояние имеют и объекты-аналоги №№ 2 и 3.

К объектам-аналогам №№ 1, 4 и 5, на которых расположены ветхие строения под снос, применялся корректирующий коэффициент, определённый в соответствии с вышеприведенной информацией следующим образом: $1/0,94=1,06$ или 6%.

Проведенные корректировки и результаты расчета скорректированной стоимости объектов-аналогов представлены в табл. 55.

Таблица 55.

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

Наименование параметра	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Площадь, кв. м	2 133,0	540,0	750,0	450,0	730,0	550,0
Цена предложения, руб.		4 900 000	6 450 000	4 000 000	5 200 000	4 100 000
Удельная цена, руб./кв. м		9 074	8 600	8 889	7 123	7 455
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложений), %		-9	-9	-9	-9	-9
Скорректированная удельная цена, руб./кв. м		8 257	7 826	8 089	6 482	6 784
Поправка на разрешенное использование объекта, %		-22,2	-22,2	-22,2	-22,2	-22,2
Скорректированная цена, руб./кв.м.		6 424	6 089	6 293	5 043	5 278
Поправка на местоположение (в части поправки на типовую территориальную зону в пределах города), %		28	29	0	0	37
Скорректированная удельная цена, руб./кв. м		8 223	7 855	6 293	5 043	7 231
Поправка на физические характеристики (в части поправки на площадь объекта), %		-27	-21	-30	-22	-27
Скорректированная удельная цена, руб./кв. м		6 003	6 205	4 405	3 934	5 279
Поправка на физические характеристики (в части наличия коммуникаций), %		-10	-10	0	-10	-10

Наименование параметра	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Поправка на физические характеристики (в части поправки на площадь объекта), %		5 403	5 585	4 405	3 541	4 751
Поправка на дополнительные характеристики (в части необходимости сноса ветхих строений), %		6	0	0	6	6
Скорректированная цена, руб./кв.м.		5 727	5 585	4 405	3 753	5 036
Среднее значение	4 901					
Стандартное отклонение	826					
Вариация (отношение СКО к среднему значению)	16,85%					

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. 56.

Таблица 56.

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	9 074	8 600	8 889	7 123	7 455
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	5 727	5 585	4 405	3 753	5 036
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м	3 347	3 015	4 484	3 370	2 419
Суммарное отклонение, руб./кв. м	16 635				
Веса	0,1997	0,20469	0,18261	0,19935	0,21365
Скорректированная удельная цена предложения с учетом веса, руб./кв. м	1 144	1 143	804	748	1 076
Средневзвешенная удельная цена с учетом округлений, руб./кв. м	4 915				

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

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

$$C_{3У} = C_{3У_{удел}} * S_{3У},$$

где:

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

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

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

Результаты расчета стоимости оцениваемого земельного участка, с учетом округлений, представлены в табл. 57.

Таблица 57.

Результаты расчета стоимости оцениваемого земельного участка, с учетом округлений

Кадастровый номер земельного участка	Площадь, кв. м	Удельная стоимость, руб./кв. м	Стоимость, руб., с учетом округлений
86:12:0101058:4	2 133,0	4 915	10 480 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки затратным подходом

При проведении настоящей оценки затратный подход для определения стоимости объекта (объектов) оценки не применялся (обоснован отказ). Обоснование отказа от применения доходного подхода к оценке объекта (объектов) оценки представлено в разделе 5.5 настоящего Отчета.

6.3. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом

При проведении настоящей оценки доходный подход для определения стоимости объекта (объектов) оценки не применялся (обоснован отказ). Обоснование отказа от применения доходного подхода к оценке объекта (объектов) оценки представлено в разделе 5.5 настоящего Отчета.

6.4. Согласование результатов оценки

Ввиду того, что в настоящем Отчете для оцениваемого объекта недвижимости был использован только один подход к оценке – сравнительный (рыночный), то в качестве итоговой величины справедливой стоимости объекта (объектов) оценки целесообразно считать результат, полученный в рамках использованного этого подхода.

Таким образом, основываясь на результате проведенного анализа и выполненных расчетов можно заключить, что итоговая величина справедливой стоимости земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: благоустройство территории, общая площадь 2 133 +/- 9 кв. м, кадастровый номер 86:12:0101058:4, адрес объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Островского, д. 5, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

10 480 000 руб.

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.

РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ

Итоговая величина справедливой стоимости земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: благоустройство территории, общая площадь 2 133 +/- 9 кв. м, кадастровый номер 86:12:0101058:4, адрес объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Островского, д. 5, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

10 480 000

(Десять миллионов четыреста восемьдесят 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.

Оценщик

И.А. Чужмаков

Генеральный директор

Р.С. Луценко



РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ**1. Нормативные документы**

1. Конституция РФ.
2. Гражданский кодекс РФ.
3. Налоговый кодекс Российской Федерации.
4. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ (последняя редакция).
5. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297).
6. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298).
7. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299).
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611).
9. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков.
10. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
11. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года.

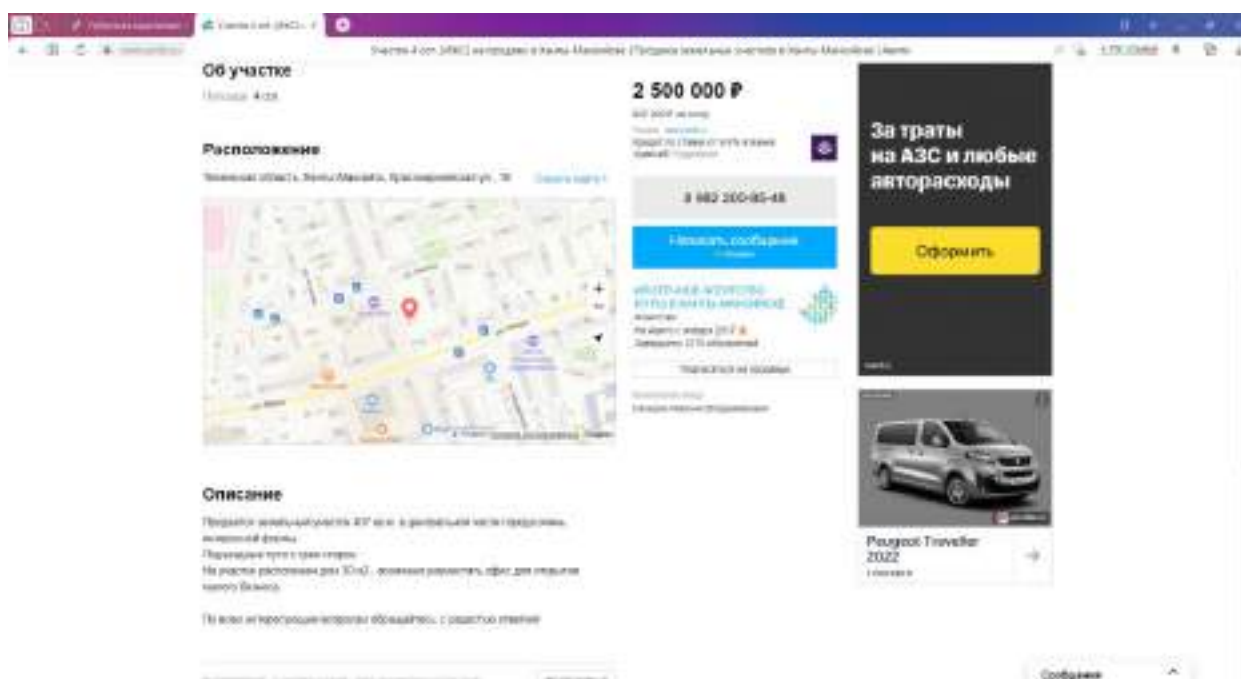
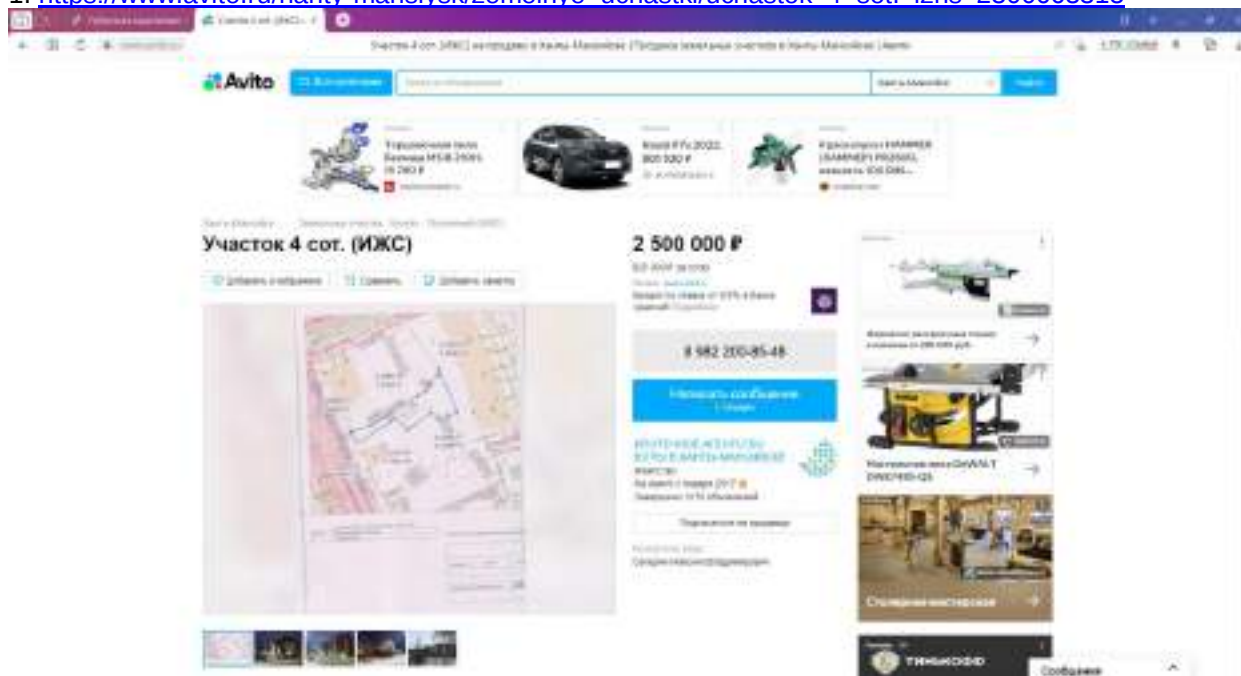
2. Справочная литература

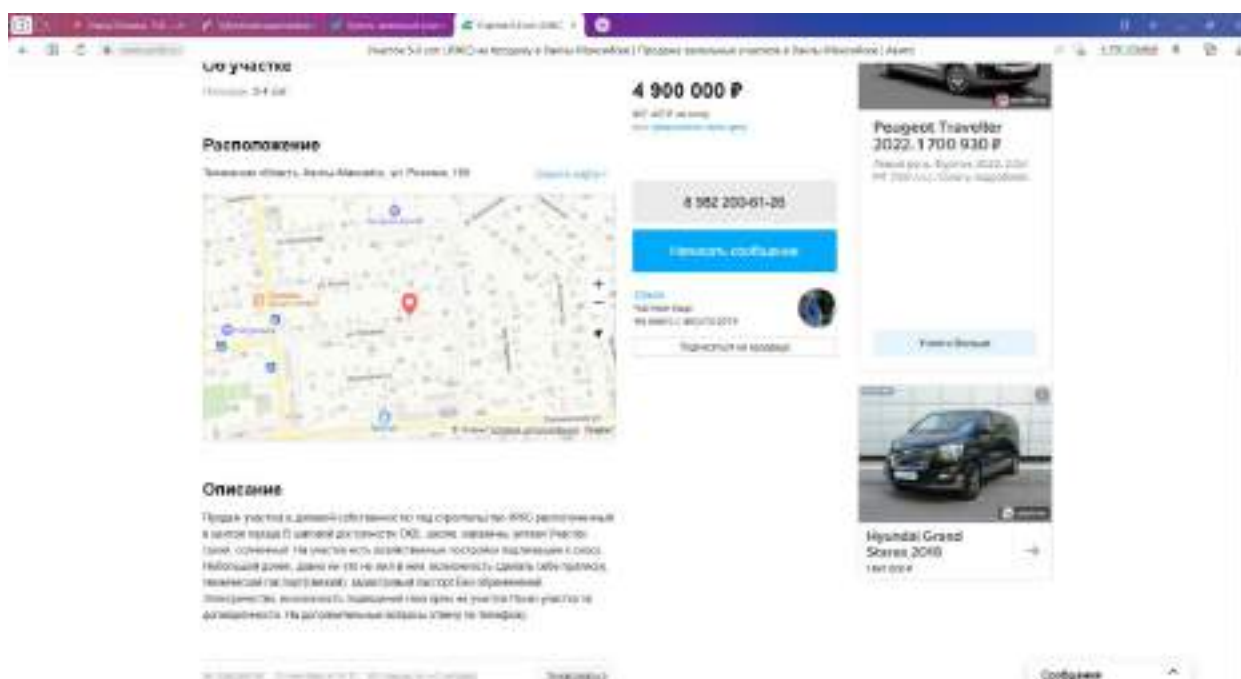
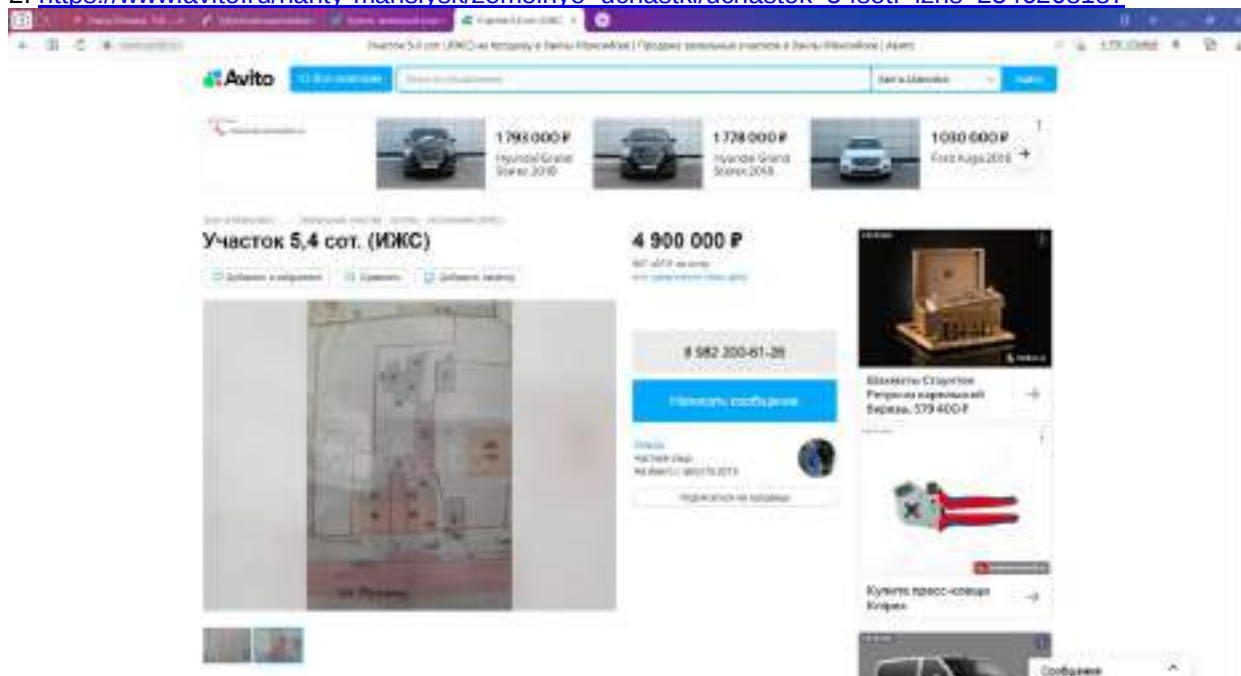
1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия по состоянию на сентябрь 2020 г. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.
2. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть II. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.
3. «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.

3. Методическая литература

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учебное и практическое пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
6. Фридман Д., Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.
8. Финансовый менеджмент. Теория и практика: под редакцией Е.С. Стояновой – М., издательство «Перспектива», 2000. – 655 с.
9. Асват Дамодаран. Инвестиционная оценка. Инструменты и методы оценки любых активов. 4-е издание. Москва, 2007. – 1323 с.

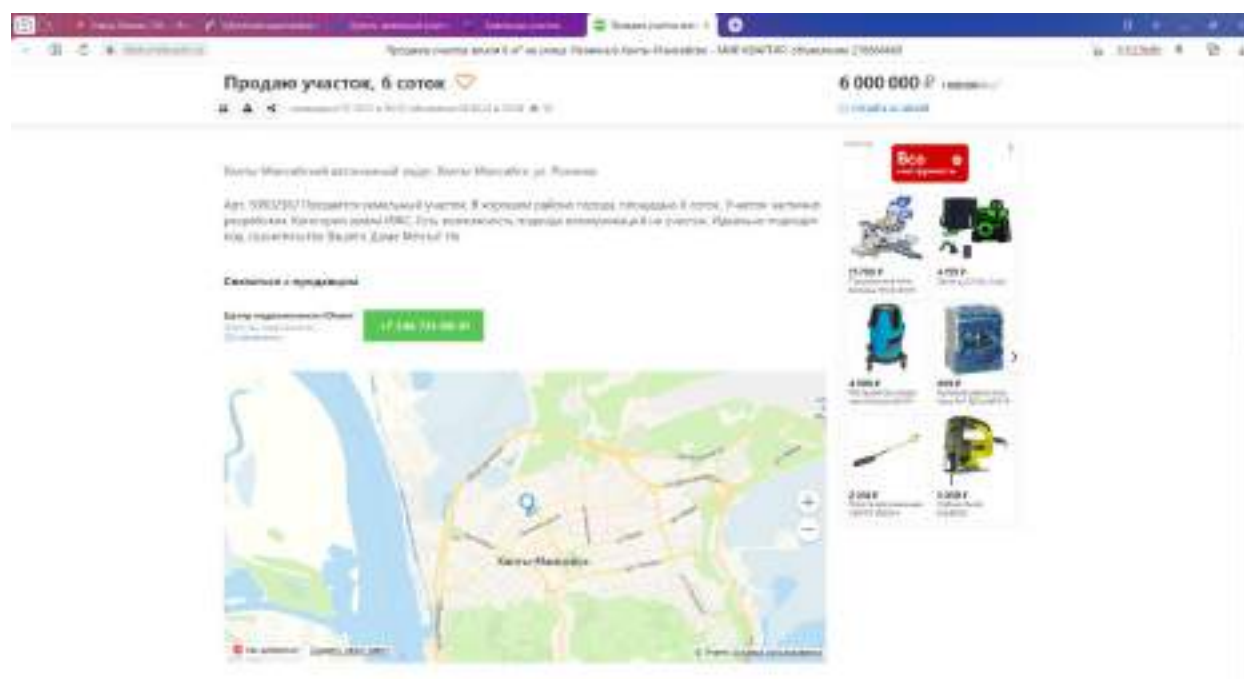
ПРИЛОЖЕНИЕ 1
ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ
ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

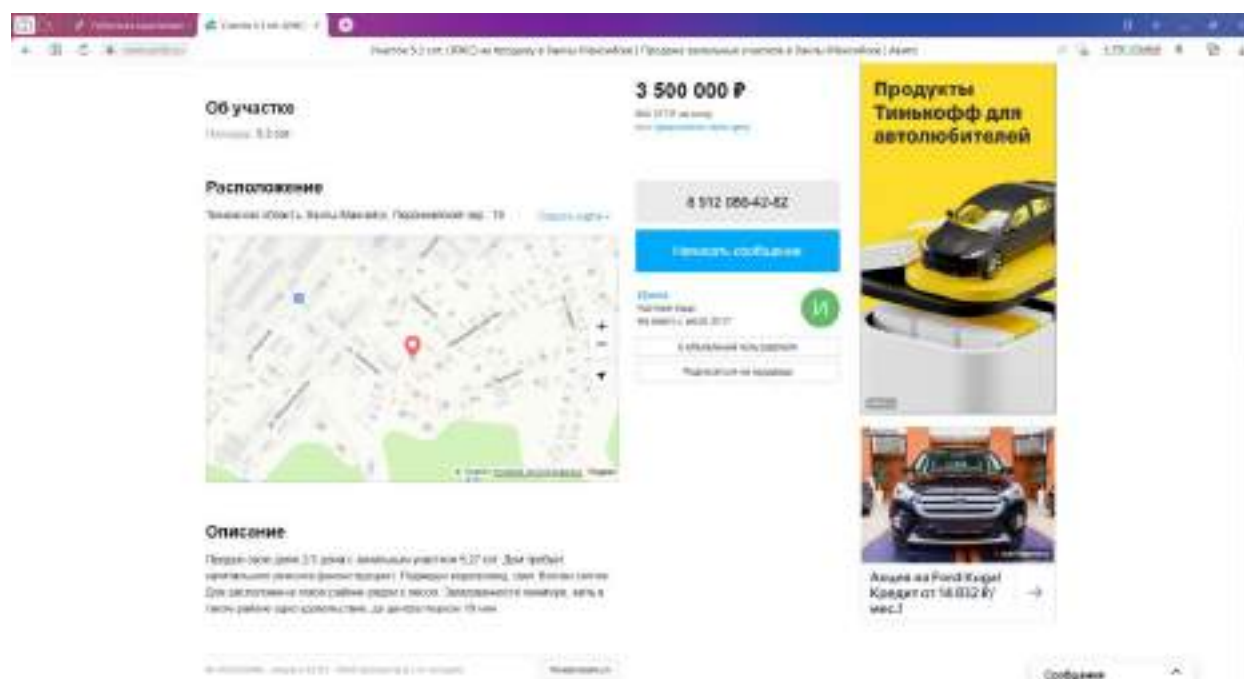
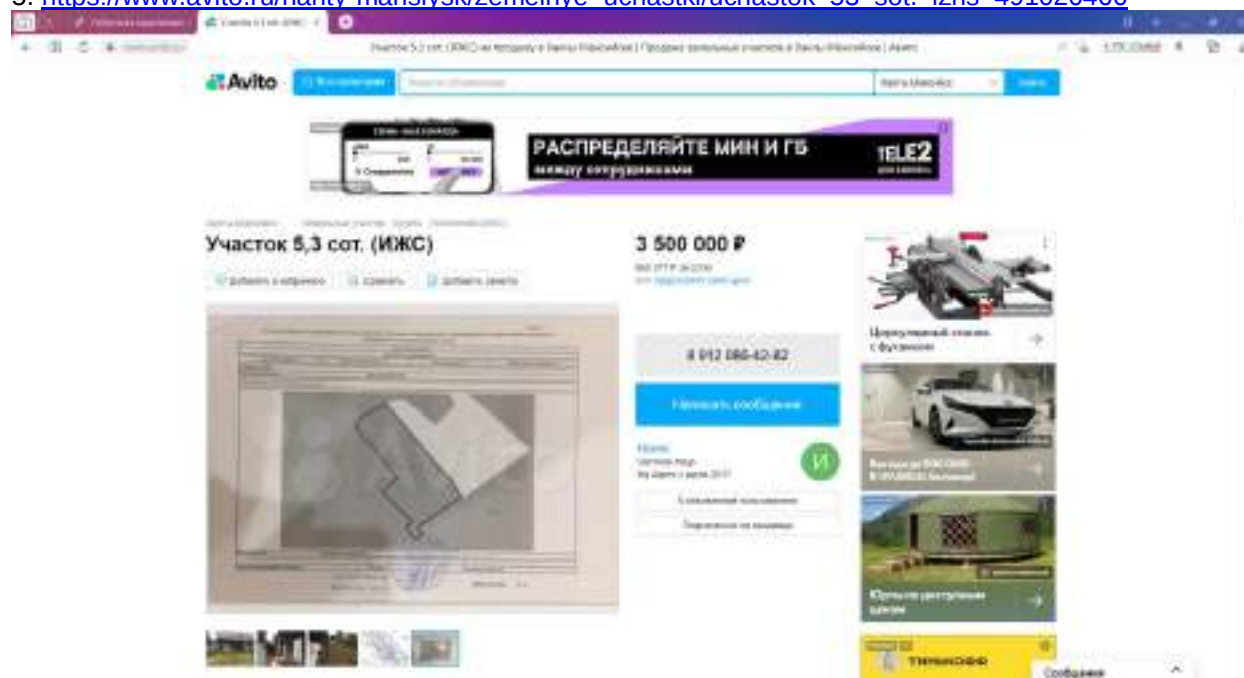
1. https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_4_sot._izhs_2300663315

2. https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_54sot._izhs_2546268187

The screenshot displays the 'Этажи' (Etazhi) real estate website. The main listing is for a 'Земельный участок, 5.5 сот.' (Land plot, 5.5 sots) located in the 'Зеленый' (Green) district of Moscow. The price is listed as 4 200 000 Р. The seller's profile, Kuznetsov Sergey Vladimirovich, is visible on the right. The website interface includes a top navigation bar with the 'Этажи' logo and various service links, and a bottom section with a detailed description of the property.

[illegible]

[illegible]

5. https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_53_sot._izhs_491020466

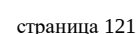
[illegible]

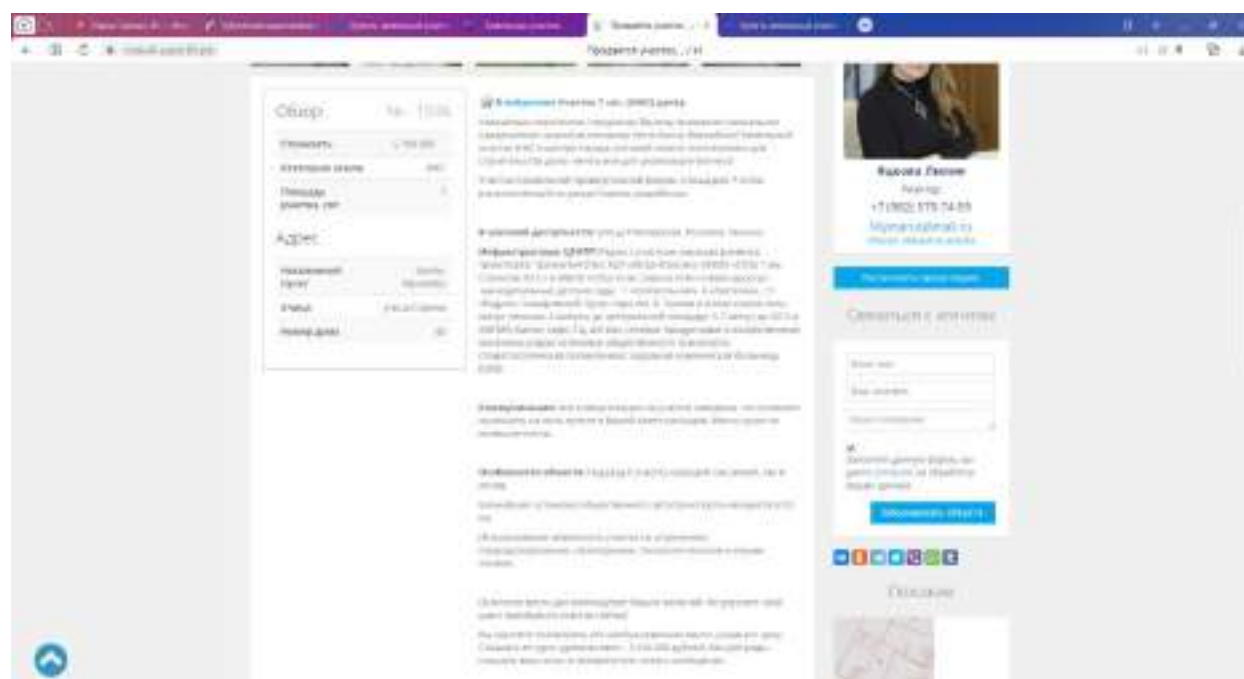
страница 118

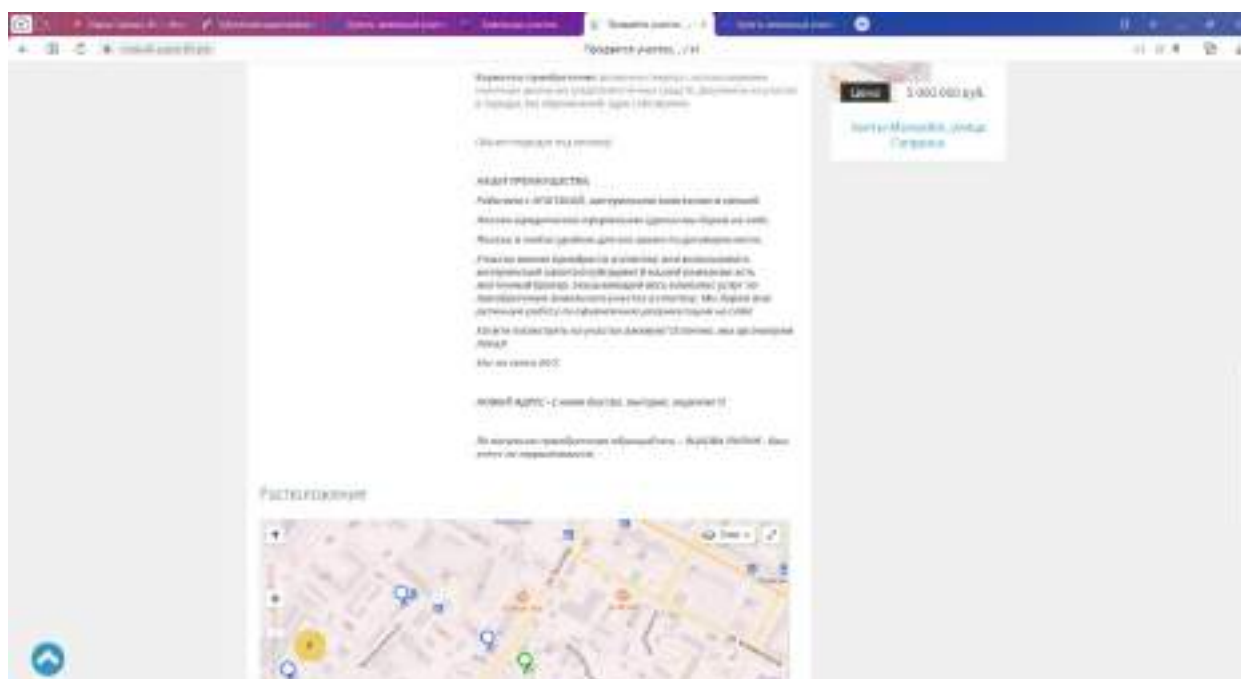
[illegible][illegible]

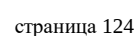
[illegible][illegible]

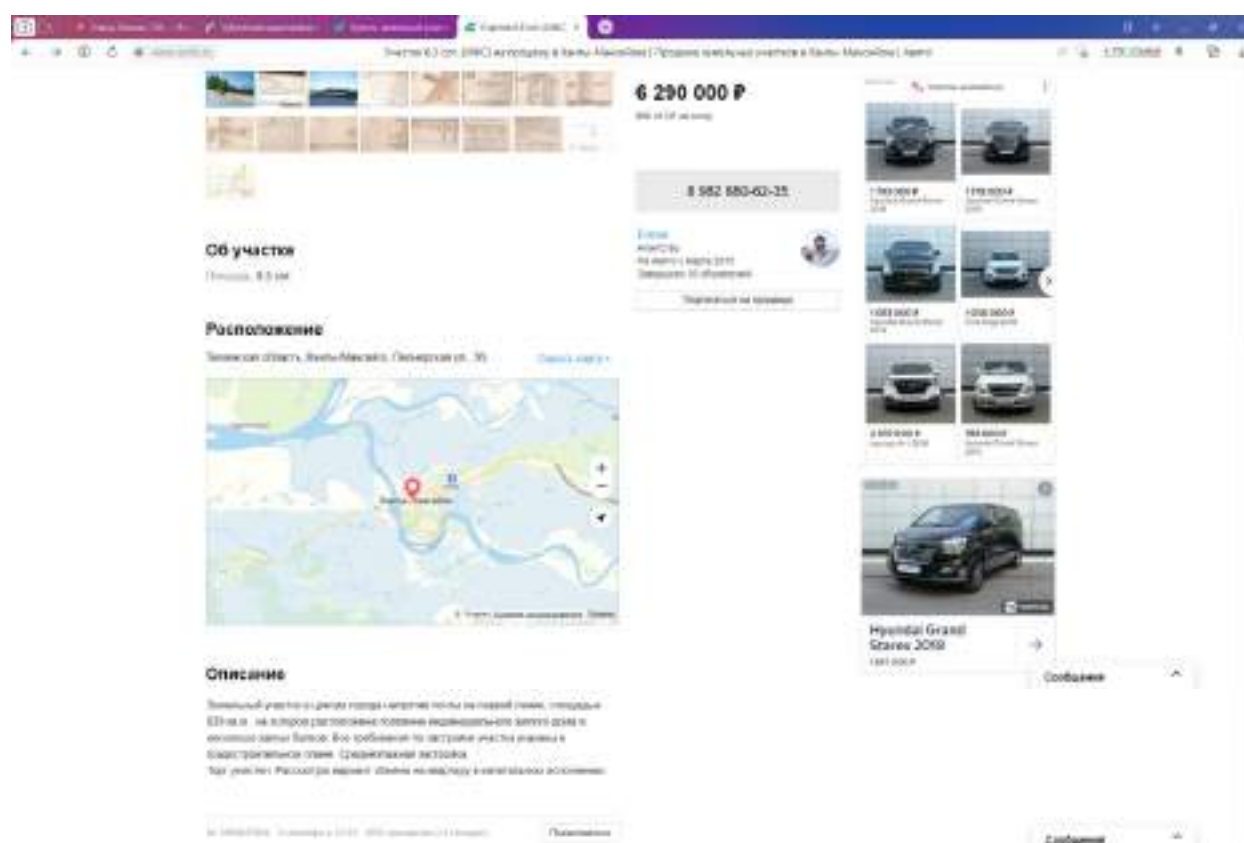
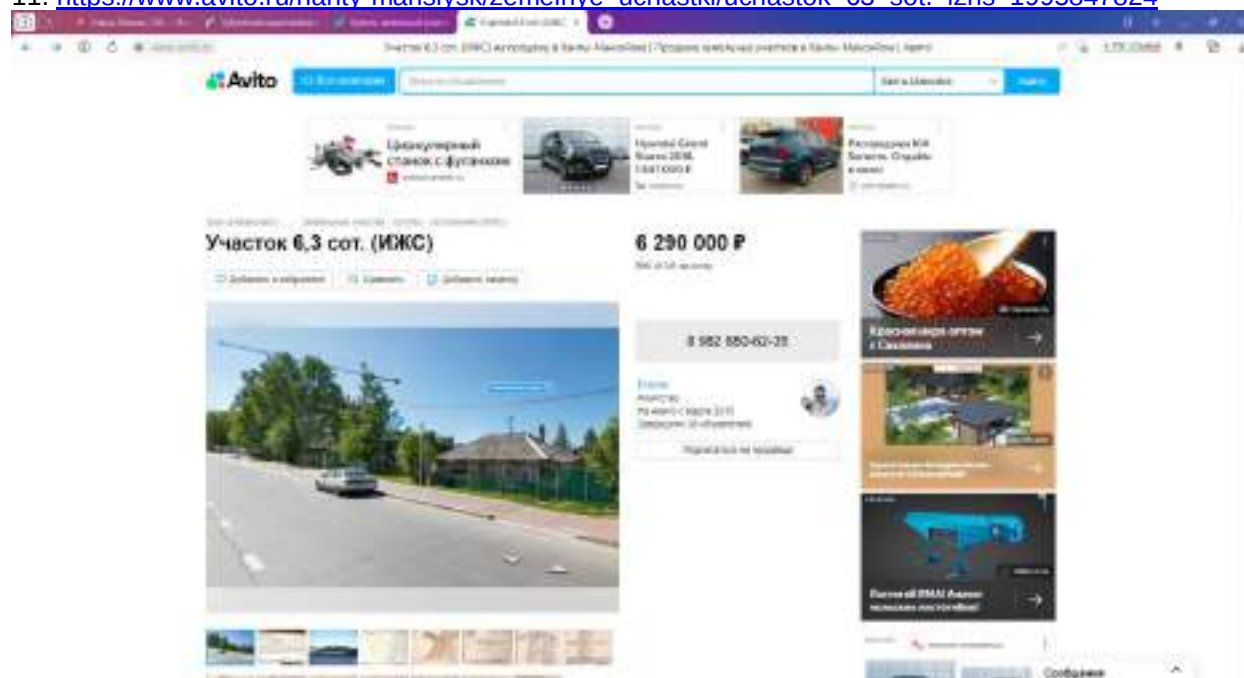
https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_45_sot._izhs_2265643473



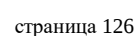
[illegible]

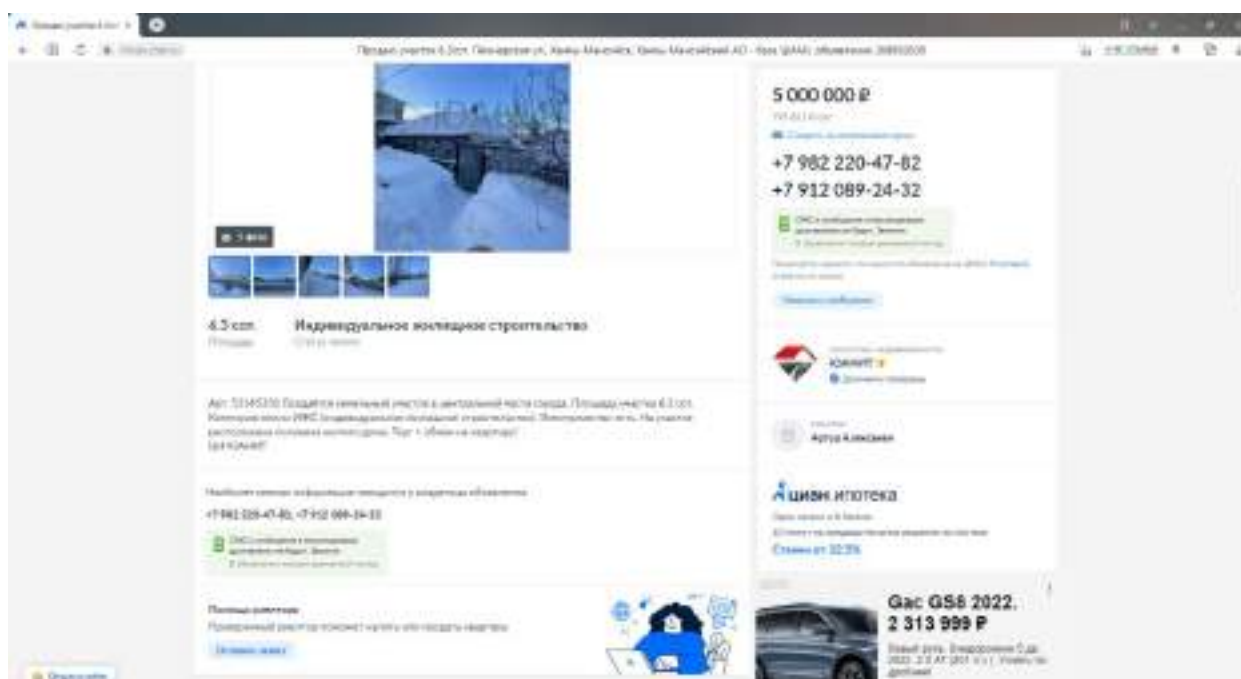
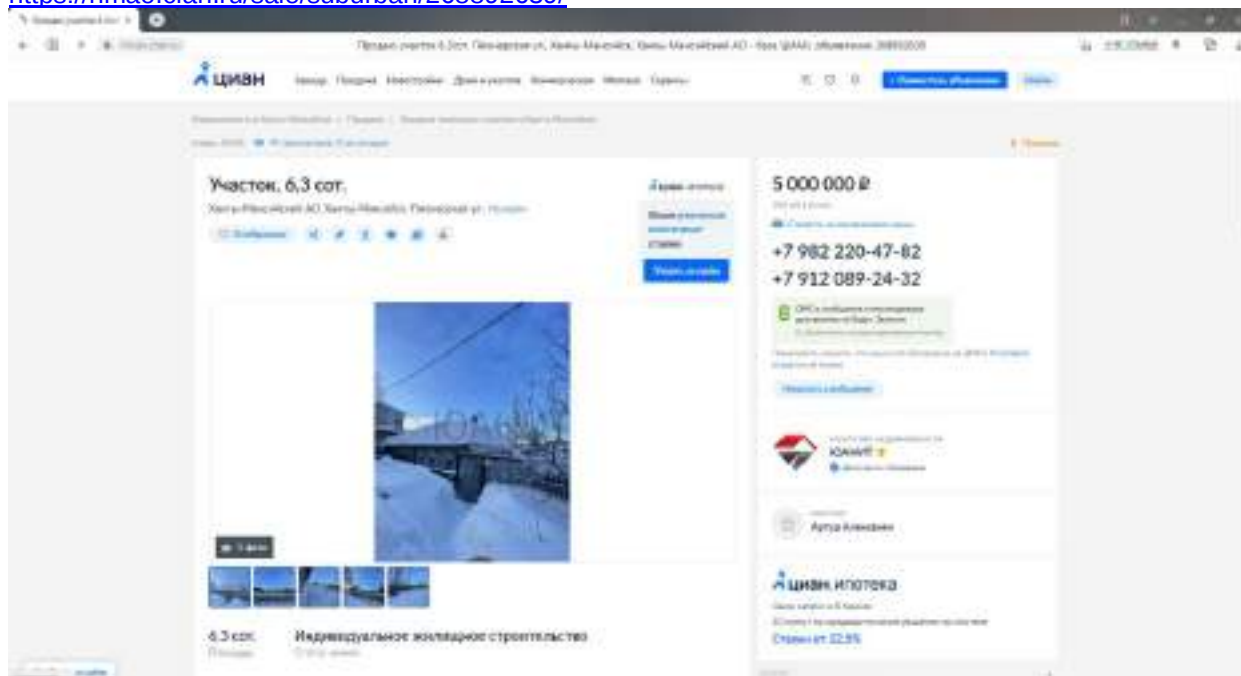




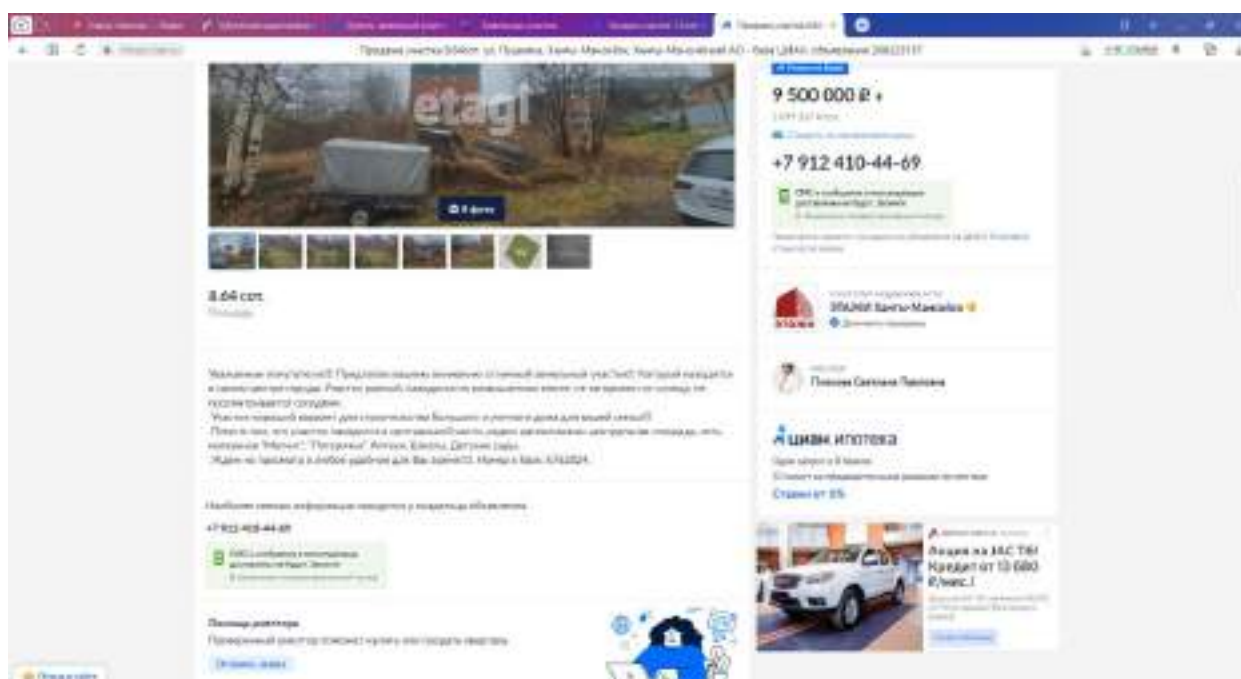
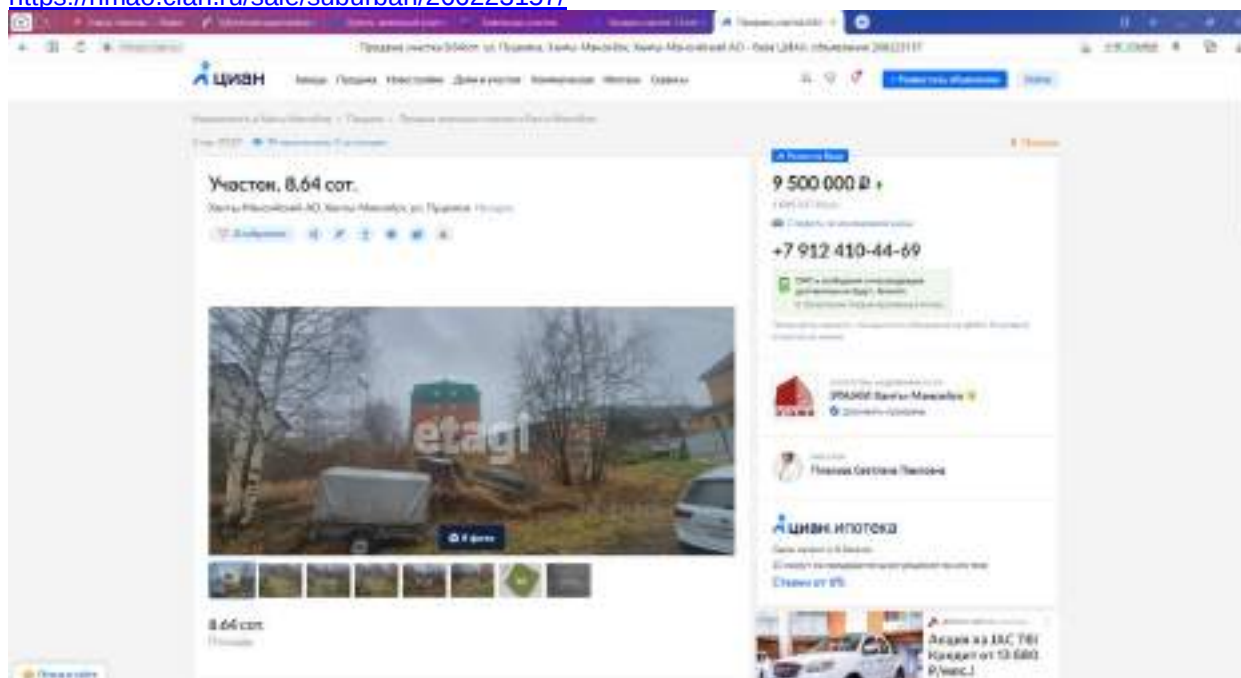
11. https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_63_sot._izhs_1995847824

https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_63_sot._izhs_2329686557



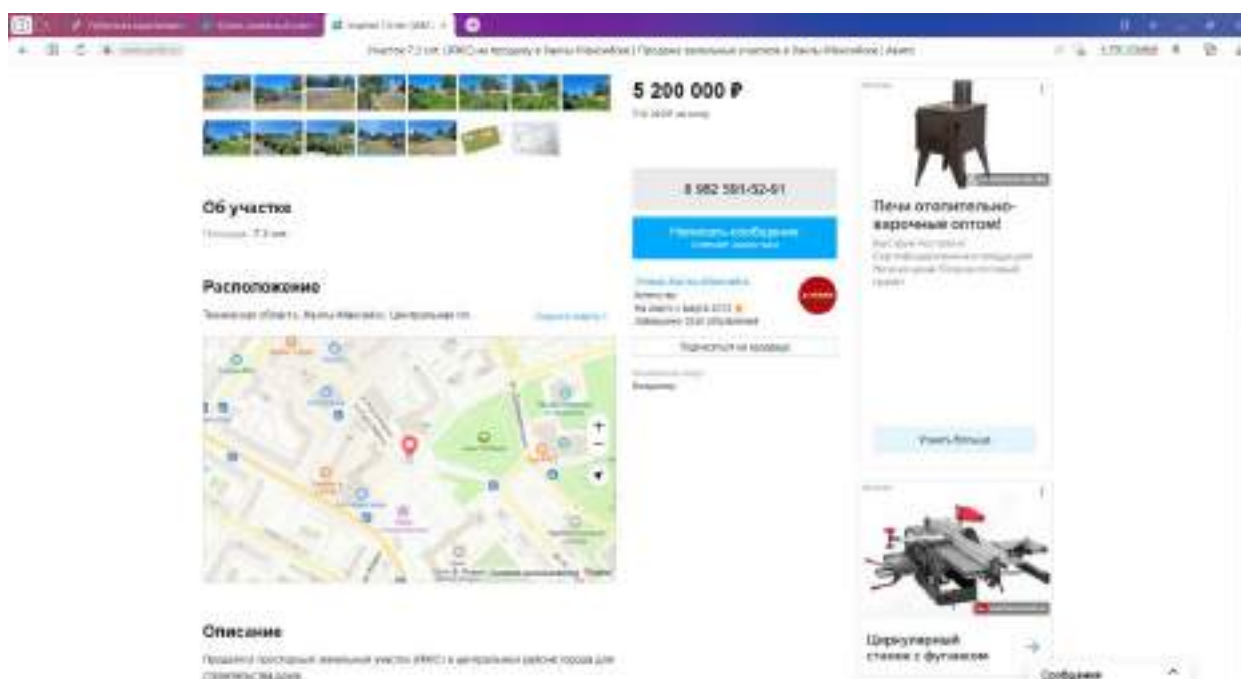
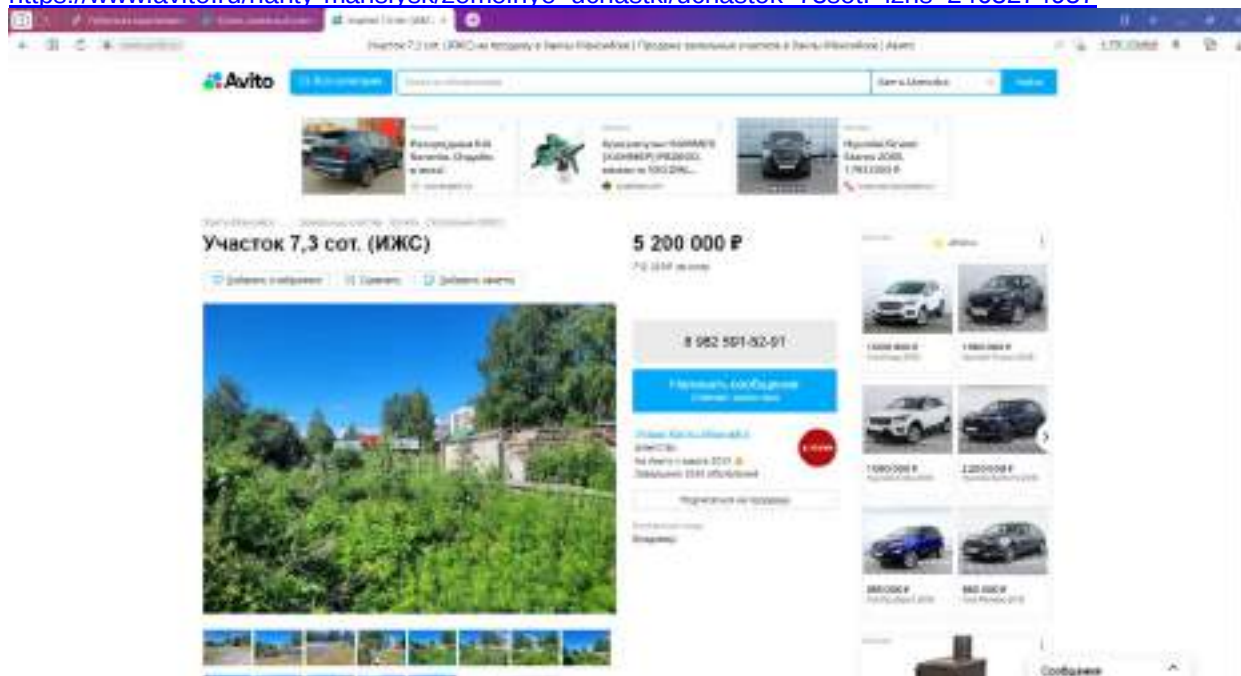
<https://hmap.cian.ru/sale/suburban/268892639/>


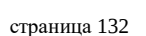
[illegible][illegible]

<https://hmap.cian.ru/sale/suburban/266223157/>


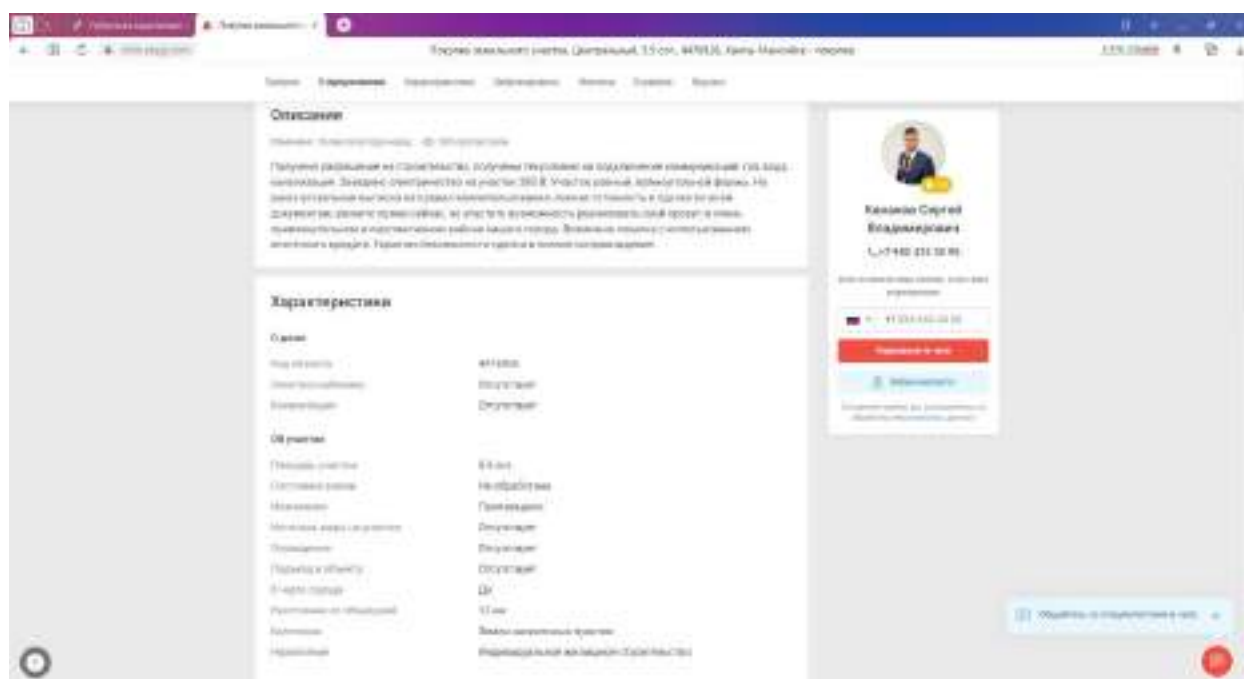
[illegible][illegible]

https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_73sot_izhs_2463274957

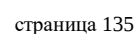




[illegible][illegible]

[illegible]

https://khm.etagi.com/realty_out/4476926/



ПРИЛОЖЕНИЕ 2
ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федерального агентства государственной регистрации, кадастра и картографии" по Уральскому федеральному округу
полное наименование органа государственной власти

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 18.11.2020, поступившего на рассмотрение 18.11.2020, сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:

Лист 1 Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1. Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 1	Всего листов выписки: 3
18 ноября 2020г. № ВУВН4012/2020-00348650			
Кадастровый номер:	86:12:0101058:4		
Номер кадастрового квартала:	86:12:0101058		
Дата присвоения кадастрового номера:	30.08.2006		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	86:12:010907:0004		
Адрес (местоположение):	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Островского, 5.		
Площадь, кв.м:	2133 +/- 9		
Кадастровая стоимость, руб.	1		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	благоустройство территории		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "визуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Подсумок выписки:	Точность факта представляется заявителем. Заявитель: Департамент градостроительства и архитектуры Администрации города Ханты-Мансийск		

полное наименование должности	подпись	подпись, должность
-------------------------------	---------	--------------------

М.П.

Результат 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1. Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов 3	Всего листов выписки: 5
18 ноября 2020г. № КУВН4.002/2020-00348650			
Кадастровый номер:		50:12:0101058/4	
1	Привообладатели (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "СТРАЖИМОРСКИ"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Объект доли в собственности. 86:12:0101058/4-36/041/2020-1 13.11.2020 09:14:28
4	Ограничения, права и обременения объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4	Ограничения, права и обременения объекта недвижимости:		

полное наименование должности	подпись	подпись, должность
-------------------------------	---------	--------------------

М.П.

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2	Всего разделов 2	Всего листов выписки 5
18 ноября 2020г. № КУВИ-002/2020-00348650			
Кадастровый номер:		86:12:0101058-4	
4.1	вид	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации	13.11.2020 09:14:28	
	номер государственной регистрации	86:12:0101058-4-86/041/2020-2	
	срок, на который установлено ограничение прав в обременение объекта недвижимости	Срок действия с 23.08.2012 по 01.10.2021	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав в обременение объекта недвижимости	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "СРЕДН", ИНН: 7704750193, ОГРН: 1097746237147	
	основание государственной регистрации:	Изменения в дополнение к правилам доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-18, Выдан 08.08.2019 Изменения в дополнение к правилам доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-17, Выдан 14.05.2019 Изменения в дополнение к правилам доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроест", № 2416-20, Выдан 13.08.2020 Изменения в дополнение к правилам доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-14, Выдан 01.07.2015 Изменения в дополнение к правилам доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроест", № 2416-13, Выдан 13.05.2015 Изменения в дополнение к правилам доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-12, Выдан 14.04.2015 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроест", № 2416, Выдан 23.08.2012 Изменения в дополнение к правилам доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроест", № 2416-15, Выдан 08.10.2015 Изменения в дополнение к правилам доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроест", № 2416-21, Выдан 08.10.2020 Изменения в дополнение к правилам доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроест", № 2416-19, Выдан 30.01.2020 Изменения в дополнение к правилам доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроест", № 2416-16, Выдан 07.08.2018 Изменения в дополнение к правилам доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроест", № 2416-4, Выдан 20.12.2012 Изменения в дополнение к правилам доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-7, Выдан 22.11.2012 Изменения в дополнение к правилам доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроест", № 2416-5, Выдан 06.03.2013	
полное наименование должности		подпись	инициала, фамилия

М.П.

Лист 4

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №3	Результ 2	Всего листов раздела 2. 3	Всего разделов 3
Всего листов выписки 5			
18 ноября 2020г. № КУВИ-002/2020-01348650			
Кадастровый номер:		86:12:0101058:4	
		Изменения в допозвонии в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-8, Выдан 21.05.2013 Изменения в допозвонии в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-1, Выдан 18.09.2012 Изменения в допозвонии в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-6, Выдан 02.04.2013 Изменения в допозвонии в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-3, Выдан 11.12.2012 Изменения в допозвонии в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-7, Выдан 16.04.2013 Изменения в допозвонии в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-9, Выдан 14.03.2014 Изменения в допозвонии в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-10, Выдан 04.04.2014 Изменения в допозвонии в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-11, Выдан 25.07.2014	
3	Сведения в исключении решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограниченные права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	подпись, должность
-------------------------------	---------	--------------------

М.П.

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			
вид объекта недвижимости			
Лист №1. Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов 3	Всего листов выписки 5
18 ноября 2020г. № КУВН/002/2020-00348659			
Кадастровый номер		86:02:0101058.4	
План (сметок, очерт) земельного участка			
			
Масштаб 1:400	Условные обозначения		
полное наименование должности	подпись	подпись, должность	

М.П.



МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Мясницкий бульвар, д. 6/19, стр. 1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, <http://www.rosreestr.ru>

16.01.2020 № 07-00174/20
на № б/н от 14.01.2020

Генеральному директору
ООО «Центр оценки инноваций»

Луценко Р.С.

ул. Ленинская, д. 2/6, кв. 33,
мкр. Юбилейный, г. Королёв,
Московская область, 141090

ВЫПИСКА

из единого государственного реестра саморегулируемых организаций
оценщиков

Полное наименование некоммерческой организации	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	НП «АРМО»
Место нахождения некоммерческой организации	115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Генеральный директор – Петровская Елена Владимировна
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков	04.07.2007
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0002

Начальник Управления по
контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций

М.Г. Соколова

Павлова Татьяна Владимировна
(495) 531-08-00 (13-16)
отпечатано в 10-и экземплярах
экз. № 1



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включена Федеральным регистрационным службой России в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 00602

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

15.11.2016

Дата

№ 3199-16

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Чужмаков Игорь Александрович

(ФИО члена)

Паспорт Серия 46 01 № 051116 выдан ОТДЕЛОМ ВНУТРЕННИХ ДЕЛ ГОРОДА
ЮБИЛЕЙНОГО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ 21.05.2002

(Место документа, удостоверяющего личность)

НПО ВПО "Международная академия оценки и консалтинга" диплом о профессиональной
переподготовке 772403000782 от 11.02.2016

(Образовательная квалификация, 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 ИП АРМО
Подпись и печать исполнительного лица

Е.В. Петровская

(ФИО)



Москва







ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

№ 216005-035-000196 от 02.11.2021 г.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности оценщика (далее – Договор или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «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.energo Garant.ru.

Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик:	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:	Чужасков Игорь Александрович Адрес: Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Героев Курсантов, д. 1А, кв. 110 Паспорт РФ 46 01 051116 Выдан (когда, кем): 21.05.2002 г., отделом внутренних дел города Юбилейного Московской области, 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 оценщиков является (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации и области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; 4.3. Событие, являющееся признаком 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, установленной 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 в 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 неплате (неуложивании) страховой премии в установленный п. 5.2 срок настоящий Договор считается недействительным. 5.4. Страховая сумма распространяется только на те договоры по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчета 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 заключается 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, которое лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ
8. Заключительные положения	8.1. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора. 8.2. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством. 8.3. Страхователь Правил страхования получает, с условиями страхования согласен. 8.4. Страхователь Правил страхования получает, с условиями страхования согласен. 8.5. Договор оформлен О.И.Елановой.
Приложения:	«Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ЦАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Страховщик:
ЦАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
 Начальник отдела
 страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков

О.А. Мирского
 М.П.
 На основании Договора № 02-15-12 от 01.01.2021 г.





**ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

№ 210005-035-000195 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 устного заявления Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «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.energo-garant.ru.

Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается проявлением от Страховщика настоящего Договора страхования в описанной 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 России» г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
2. Страхователь:	ООО «Центр оценки инвестиций» Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, помещение 019 ИНН 5054011713 р/с 40702810400500000184 в 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 и за привлечение перед имуществом 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 статье 4 Правил) установленный наступивший в законную силу решением арбитражного суда или принявший страховщиком факт привлечения юридического лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, перед заказчиком в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществом 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 неисполнения 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, являющееся признаком 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 наступления в силу настоящего Договора и отчета по которым ваданы 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, установленной 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 неуплате (полной уплате) страховой премии и установленный п. 5.2 срок настоящий Договор считается недействительным. 5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых нача-

	после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выдаются 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. Страхование 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 выплачивается 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 Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которые понес, чье право нарушено, произошло или должно будет произойти для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость повторно оказанных оценок услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации 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 Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора. 8.3. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством. 8.4. Страхованием Правил страхования руководит, с условиями страхования согласен. 8.5. Договор оформлен О.И.Башковой.
8. Заключительные положения	
Приложения:	Правила страхования ответственности оценщиков, утвержденных Приказом ЦАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Страхование
ЦАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
Директор Департамента
страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков



На основании Доверенности № 02-15/510/20-с от 26.11.2020 г.

Пронумеровано, прошнуровано, скреплено
печатью и подписью
149 (Сто сорок девять) страниц.
Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Луценко Р.С.

