

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

**«УТВЕРЖДАЮ»**

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



**Р.С. Луценко**

**ОТЧЕТ № УКО-С/23-92**

**от 16 июня 2023 года**

**Оценка справедливой стоимости земельного участка,  
категория земель: земли населенных пунктов, вид  
разрешенного использования: под объектом недвижимого  
имущества – жилым домом, общая площадь 774 +/- 10 кв.м,  
кадастровый номер 86:12:0101058:6, местоположение  
установлено относительно ориентира, расположенного в  
границах участка. Почтовый адрес ориентира:  
АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра,  
г. Ханты-Мансийск, ул. Островского, д. 9.**

|                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Заказчик:</b>                                                 | Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»                                                                                                                                                                                       |
| <b>Исполнитель:</b>                                              | Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций»                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Цели и задачи оценки:</b>                                     | Определение справедливой стоимости объекта оценки 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, в том числе Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года |
| <b>Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:</b> | Техническое задание № 92 от «16» июня 2023 г. к договору № 2012/5 от «18» июля 2012 г.                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Дата проведения оценки:</b>                                   | 16 июня 2023 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Дата составления отчета:</b>                                  | 16 июня 2023 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

**г. Королёв МО, 2023 г.**

**СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>4</b>  |
| 1.1. Информация, содержащаяся в задании на оценку                                                                                                                                                                                                                                                     | 4         |
| 1.2. Сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку                                                                                                                                                                                                                               | 6         |
| 1.3. Сведения о заказчике оценки                                                                                                                                                                                                                                                                      | 7         |
| 1.4. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор                                                                                                                                                                                                  | 7         |
| 1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»                                                                      | 7         |
| 1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах                                                                                                                                              | 7         |
| 1.7. Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России                      | 8         |
| 1.8. Точное описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки, включая права на объект оценки, перечень документов, устанавливающих такие характеристики, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу – реквизиты юридического лица   | 9         |
| 1.9. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки в соответствии с пунктами 6 и 8 федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, в том числе не отраженные в задании на оценку | 10        |
| 1.10. Итоговая стоимость объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата                                                                                                                                                                                                      | 11        |
| 1.11. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки                                                                                                                                                                                                                      | 11        |
| 1.12. Методология определения справедливой стоимости                                                                                                                                                                                                                                                  | 12        |
| <b>РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ</b>                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>15</b> |
| 2.1. Общие положения                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 15        |
| 2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки                                                                                                                                                                                                                | 15        |
| 2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки                                                                                                                                                                                                                   | 16        |
| 2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки                                                                                                                                                                                                                                        | 22        |
| 2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки                                                                                                                                                                                                                | 22        |
| <b>РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ</b>                                                                                                                                                                                                                                             | <b>23</b> |
| 3.1. Общие положения                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 23        |
| 3.2. Анализ рынка                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 23        |
| 3.2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок оцениваемого объекта                                                                                                                                                                                           | 23        |
| 3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты                                                                                                                                                                                                                         | 37        |
| 3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений                                                                                                                                                                                                                                                  | 39        |
| 3.2.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены                                                                                                                                                                                                                                | 41        |
| 3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости                                                                                                                                                                                                                                                | 51        |
| <b>РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>                                                                                                                                                                                                                                          | <b>53</b> |
| 4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как незастроенного                                                                                                                                                                                                                 | 53        |
| <b>РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>55</b> |
| 5.1. Общие положения                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 55        |
| 5.2. Общие понятия оценки                                                                                                                                                                                                                                                                             | 55        |
| 5.3. Общее описание методов оценки земельных участков                                                                                                                                                                                                                                                 | 56        |
| 5.4. Согласование результатов оценки                                                                                                                                                                                                                                                                  | 63        |
| <b>РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ</b>                                                                                                                                                                                                                                  | <b>64</b> |
| 6.1. Выбор подходов и методов оценки                                                                                                                                                                                                                                                                  | 64        |
| 6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом                                                                                                                                                                                                                     | 65        |
| 6.2.1. Общие положения                                                                                                                                                                                                                                                                                | 65        |
| 6.2.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом корректировок                                                                                                                                                                                                                               | 66        |
| 6.3. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом                                                                                                                                                                                                                                     | 73        |
| 6.4. Согласование результатов оценки                                                                                                                                                                                                                                                                  | 73        |
| <b>РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>74</b> |
| <b>РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ</b>                                                                                                                                                                                                                                      | <b>75</b> |
| <b>ПРИЛОЖЕНИЯ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                     |           |

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

«16» июня 2023 г.

**Уважаемый Дмитрий Викторович!**

В соответствии с Техническим заданием № 92 от «16» июня 2023 г. к Договору № 2012/5 от «18» июля 2012 г. специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости объекта недвижимости, а именно:

- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под объектом недвижимого имущества – жилым домом, общая площадь 774 +/- 10 кв. м, кадастровый номер 86:12:0101058:6, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Островского, д. 9.

Оценка проведена по состоянию на 16 июня 2023 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 застрахована CAO «ВСК». Гражданская ответственность 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) № 200 от 14.04.2022г. (ФСО I, II, III, IV, V, VI), № 611 от 25.09.2014г. (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, в том числе Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев». Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течение 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: под объектом недвижимого имущества – жилым домом, общая площадь 774 +/- 10 кв. м, кадастровый номер 86:12:0101058:6, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Островского, д. 9, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:**

**8 410 000**

**(Восемь миллионов четыреста десять тысяч)**

**рублей**

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

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



Генеральный директор  
ООО «Центр оценки инвестиций»

**Р.С. Луценко**

**РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ****1.1. Информация, содержащаяся в задании на оценку**

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением № 1 Техническому заданию № 92 от «16» июня 2023 г. к Договору № 2012/5 от «18» июля 2012 г.

**1. Объект оценки, включая права на объект оценки.**

Объектом оценки является объект недвижимости, входящий в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ».

Характеристики объекта недвижимости, который является объектом оценки, представлены в табл. 1.

**Таблица 1.****Характеристика объекта недвижимости, который является объектом оценки**

| № п/п | Наименование объекта                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Наличие коммуникаций                                         | Балансовая стоимость на дату оценки, руб. |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| 1     | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под объектом недвижимого имущества – жилым домом, общая площадь 774 +/- 10 кв. м, кадастровый номер 86:12:0101058:6, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Островского, д. 9. | Обеспечен всеми коммуникациями (проходят по границе участка) | 7 452 000,00                              |

Состав объекта оценки – отдельных частей объект оценки не имеет.

Права на объект оценки – право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ».

Ограничения и обременения прав на объект оценки, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки – отсутствуют. Объект оценки не имеет каких-либо зарегистрированных ограничений и обременений указанных прав, в том числе в виде залога, ипотеки и договоров аренды.

**2. Цель оценки.**

Цель оценки - предполагаемое использование результата оценки. Результатом оценки (итоговой стоимостью объекта оценки) является стоимость объекта, определенная на основе профессионального суждения оценщика 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, в том числе Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».

**3. Оценка проводится в соответствии:**

- с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (последняя действующая редакция);
- с Федеральным законом от 29 ноября 2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» (последняя действующая редакция).

**4. Вид стоимости и предпосылки стоимости.**

Вид стоимости - справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Указанный стандарт определяет понятие «справедливая стоимость» как цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (п. 9 МСФО (IFRS) 13).

Стоимость определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.

Предпосылки стоимости:

- предполагается сделка с объектом оценки;
- участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
- дата оценки: 16.06.2023 г.
- предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование. Для целей настоящей оценки под наиболее эффективным использованием понимается текущее использование объекта оценки (п. 6 ФСО II, п. 17 ФСО II, п. 29 МСФО (IFRS) 13);



- характер сделки - добровольная сделка в типичных условиях.

Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит определению в соответствии с целями оценки (Указание Центрального Банка Российской Федерации N 3758-У от 25 августа 2015 года).

**5. Дата оценки:** 16.06.2023 г.

**6. Специальные допущения, иные существенные допущения.**

Специальные допущения – отсутствуют.

Иные существенные допущения:

- при оценке объекта оценки учитывается право собственности на объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся.

**7. Ограничения оценки.**

- 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 об оценке.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результат 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 целью оценки.
- Все прогнозы, сделанные в отчете об оценке, 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 оценочная компания, 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 оценки 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 оценочную компанию 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 оценочной компании 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 об оценке проводятся с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчетов приводятся в удобной для восприятия форме (используются округления).
- Определение стоимости объекта оценки предполагает, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием.
- Объект оценки не обладает какими-либо скрытыми дефектами, кроме оговоренных в отчете об оценке, которые могут повлиять на его стоимость.

#### **8. Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки.**

Отчет об оценке может быть использован заказчиком:

- для расчета стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда;
- для совершения сделок с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд.

Для указанных целей отчет об оценке может быть использован в течение шести месяцев с даты оценки.

Ни заказчик, ни оценочная компания, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено настоящим Техническим заданием. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с оценочной компанией.

#### **9. Форма составления отчета об оценке.**

Отчет составляется в форме документа на бумажном носителе, либо в форме электронного документа (файла) в формате \*.pdf, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью оценщика, подготовившего отчет об оценке, и усиленной квалифицированной электронной подписью единоличного исполнительного органа оценочной компании. В случае передачи заказчику отчета об оценке в форме документа на бумажном носителе отчет об оценке предоставляется также в форме электронного документа (файла) в формате \*.pdf.

#### **10. Форма представления итоговой стоимости.**

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) должен быть представлен:

- в виде числа (являться результатом математического округления);
- валюта – рубль Российской Федерации.

#### **11. Специфические требования к отчету 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 от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «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, наличие у оценщика непрерывного членства в саморегулируемой организации оценщиков в течение двух лет на дату оценки.

### **1.2. Сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку**

Общие сведения об оценщике

**Булавка Валерий Михайлович** - действительный член саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».

Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 1582 от 05.07.2017 г. (регистрационный № 1582 от 12.02.2015 г.).

Параметры документа о профессиональном образовании: диплом о профессиональной переподготовке ПП №961691 «Московский государственный технический университет МАМИ» от 26.03. 2012 г на ведение профессиональной деятельности в сфере «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №022229-1 от 18.06.2021 г.

Стаж работы оценщиком с 2012 года.

Номер контактного телефона оценщика

+7 (926) 592-02-49

Почтовый адрес оценщика

142400, Московская область, г. Ногинск, ул. Белякова, д. 19, кв. 47.

Адрес электронной почты оценщика

79265920249@yandex.ru

Сведения об обязательном страховании ответственности оценщика

Полис страхования ответственности оценщика №2300SB40R3612, выдан 10.05.2023 г. CAO «ВСК», срок

|                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Наименование саморегулируемой организации оценщиков (СРО)   | действия с 24.05.2023 г. по 23.05.2024 г., страховая сумма 10 000 000 (десять миллионов) рублей.<br>Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0011 от 28 октября 2010 г. |
| Адрес саморегулируемой организации оценщиков (СРО)          | 101000, г. Москва, Потаповский пер., д.16/5, стр. 1.                                                                                                                                                                                                                                       |
| Почтовый адрес саморегулируемой организации оценщиков (СРО) | 101000, г. Москва, Потаповский пер., д.16/5, стр. 1.                                                                                                                                                                                                                                       |

### 1.3. Сведения о заказчике оценки

|                                                       |                                                                                                                                              |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Организационно правовая форма и полное наименование   | Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ» |
| Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) | 1107746237147                                                                                                                                |
| Дата присвоения ОГРН                                  | 30 марта 2010 года                                                                                                                           |
| Место нахождения                                      | 117246, Россия, г.Москва, муниципальный округ Черемушки вн.тер.г., Научный пр-д, д. 8, стр. 1, офис 114, 116                                 |

### 1.4. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор

|                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Организационно правовая форма и полное наименование                    | Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций»                                                                                                                                                                                                    |
| Основной государственный регистрационный номер                         | 1045003366550                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Дата присвоения ОГРН                                                   | 19.08.2004 г                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Место нахождения                                                       | 141090, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019                                                                                                                                                                          |
| Сведения об обязательном страховании ответственности юридического лица | Полис обязательного страхования ответственности юридического лица № 210005-035-000162, выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 21.11.2022 г. Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2023 г. по 31.12.2023 г. Страховая сумма 500 000 000 (пятьсот миллионов) рублей. |

### 1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона № 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 внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах

Для проведения настоящей оценки и подготовке настоящего отчета об оценке внешние организации и квалифицированные отраслевые специалисты не привлекались.

**1.7. Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России**

Перечень Федеральных стандартов оценки, регламентирующих оценочную деятельность в РФ.

Согласно статьи 15 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 "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
2. Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
3. Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
4. Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
5. Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
6. Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
7. Федеральный стандарт оценки «Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 328 от 4 июля 2011 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)».
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 326 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)».
10. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 327 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)».
11. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 328 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)».
12. Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО XI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 659 от 30 ноября 2022 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО XI)».

Применяемые стандарты.

Указанные выше федеральные стандарты оценки можно разделить на две группы:



- первая группа – общие стандарты оценки (ФСО I, II, III, IV, V, VI, ФСО № 5), определяющие общие требования к порядку проведения оценки всех видов объектов оценки и экспертизы отчетов об оценке;
- вторая группа – специальные стандарты оценки (ФСО №№ 7-10, ФСО № XI) которые определяют дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности).

Оцениваемый объект является объектом недвижимости и входит в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости. Учитывая данное обстоятельство, при проведении настоящей оценки применялись следующие стандарты:

1. Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
2. Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
3. Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
4. Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
5. Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
6. Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
8. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
9. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, действительным членом которой является проводивший оценку оценщик.

[Применяемые методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России](#)

По состоянию на дату оценки Советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России разработаны следующие методические рекомендации:

- Методические рекомендации по оценке объектов недвижимости, отнесенных в установленном порядке к объектам культурного наследия.

В рамках данного отчета указанные методические рекомендации не применялись так как объект (объекты) оценки не относится (относятся) к объектам недвижимости, отнесенных в установленном порядке к объектам культурного наследия.

**1.8. Точное описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки, включая права на объект оценки, перечень документов, устанавливающих такие характеристики, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу – реквизиты юридического лица**

Объектом оценки является земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под объектом недвижимого имущества – жилым домом, общая площадь 774 +/- 10 кв. м, кадастровый номер 86:12:0101058:6, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Островского, д. 9.

**Права на объект (объекты) оценки** - право общей долевой собственности владельцев



инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ». Ограничения и обременения прав на объект оценки, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки – отсутствуют. Объект оценки не имеет каких-либо зарегистрированных ограничений и обременений указанных прав, в том числе в виде залога, ипотеки и договоров аренды.

#### **Перечень документов, 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. 2.

Таблица 2.

**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 | б/н от 12.10.2021 г. | копия<br>(представлена в<br>Приложении 2 Отчета) |

Источник: 1. Данные Заказчика

Копии документов, указанных в табл. 2, представлены в Приложении 2 к настоящему отчету.

#### **Собственник объекта (объектов) оценки**

На дату проведения оценки, оцениваемый объект недвижимости принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ».

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.

#### **1.9. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки в соответствии с пунктами 6 и 8 федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, в том числе не отраженные в задании на оценку**

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

- условия финансирования предполагаемой сделки с объектом (объектами) оценки – полная, единовременная оплата;
- условия продажи – розничная продажа объект оценки;
- оценщику не были предоставлены официальные документы, характеризующие экологическую обстановку на дату проведения оценки, непосредственно в районе нахождения оцениваемого объекта. Таким образом, согласно п. 7 «Общие требования к проведению оценки (ФСО №7)» при выполнении оценки предполагается, что состояние окружающей среды – удовлетворительное;
- в ряде случаев часть необходимых для оценки данных по объектам-аналогам может быть не указана в объявлениях (или других источниках информации) или указана неточно. В таких ситуациях для выполнения требований п. 10 ФСО III в части сбора информации, достаточной для определения стоимости объекта (объектов) оценки оценщик уточнял характеристики аналогов по телефонам, указанным в источниках информации. Характеристики аналогов, применяемые в расчетах, соответствуют результатам этого анализа;
- 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.

#### 1.10. Итоговая стоимость объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата

##### Итоговая стоимость объекта (объектов) оценки и результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

| Кадастровый (или условный) номер | Площадь, кв. м | Затратный подход, без учета НДС руб. | Сравнительный подход, без учета НДС руб.* | Доходный подход, без учета НДС руб. | Итоговая величина стоимости, без учета НДС руб.* |
|----------------------------------|----------------|--------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------------------|
| 86:12:0101058:6                  | 774 +/- 10     | не применяется                       | 8 410 000                                 | не использовался                    | 8 410 000                                        |

\*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.

##### Ограничения и пределы применения полученного результата (итоговой стоимости)

Результатом оценки (итоговой стоимостью объекта (объектов) оценки) является стоимость объекта (объектов), определенная на основе профессионального суждения оценщика 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, в том числе Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».

Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты оценки.

#### 1.11. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

При определении стоимости объекта (объектов) оценки Оценщиком использовалась информация, полученная от Заказчика (табл. 2), 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.**

В процессе оценки оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта (объектов) оценки, достаточной для определения стоимости объекта (объектов) оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для целей оценки, в том числе:

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

Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации. Информация может быть получена от заказчика оценки, правообладателя объекта оценки, экспертов рынка и отрасли, а также из других источников.

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов (требований):

- в отчете об оценке должна быть изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки;
- существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников;
- отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.

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

Документы, предоставленные заказчиком оценки, а так же данные из открытых источников<sup>1</sup>, использованные оценщиком, на достаточном уровне отражают данные по объекту (объектам) 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, достоверности, надежности и существенности с учетом принятых допущений и ограничений к оценке.

### 1.12. 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.

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:

(а) отдельный актив или обязательство (например, финансовый инструмент или нефинансовый актив); или

(б) группа активов, группа обязательств или группа активов и обязательств (например, единица, генерирующая денежные средства, или бизнес).

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

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

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

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

- физически выполнимое использование предусматривает учет физических характеристик актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например,

<sup>1</sup> Источники информации, используемые в отчете, указываются в соответствующих разделах отчета

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 котированные цены (некорректируемые) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, к которым предприятие может получить доступ на дату

оценки.

- исходные данные 2 Уровня - это исходные данные, которые не являются котируемыми ценами, включенными в 1 Уровень, и которые прямо или косвенно являются наблюдаемыми для актива или обязательства.
- исходные данные 3 Уровня - это ненаблюдаемые исходные данные для актива или обязательства.

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

#### 5. Применение методов оценки.

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

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

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

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

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

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

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

**При проведении настоящей оценки указанные этапы определения справедливой стоимости конкретизировались, дополнялись и расширялись на основе положений Федеральных стандартов оценки, действующих на дату проведения оценки и соответствующих виду 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 7 п. 10 федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» в отчете об оценке должно содержаться точное описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки, включая права на объект оценки, перечень документов, устанавливающих такие характеристики, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу – реквизиты юридического лица (полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения) и (при наличии) балансовая стоимость данного объекта оценки.

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: под объектом недвижимого имущества – жилым домом, общая площадь 774 +/- 10 кв. м, кадастровый номер 86:12:0101058:6, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Островского, д. 9.

Отдельных частей объект оценки не имеет.

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

На дату проведения оценки, оцениваемый объект недвижимости принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ».

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 оценки. Данные о балансовой стоимости объектов оценки представлены в табл. 3.

Таблица 3.

Данные о балансовой стоимости объекта (объектов) оценки

| Кадастровый (или условный) номер объекта | Балансовая стоимость, руб. |
|------------------------------------------|----------------------------|
| 86:12:0101058:6                          | 7 452 000                  |

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 ограничения прав и обременения в виде доверительного управления, что подтверждается соответствующими записями в Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости на оцениваемый земельный участок.

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.

Объект оценки не имеет других каких-либо зарегистрированных ограничений и обременений указанных прав, в том числе в виде залога, ипотеки и договоров аренды.

#### **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 ограничений (обременений) указанных прав, а именно свободными от обременений в виде залога, ипотеки и договоров аренды.

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

- а) в соответствии с п. 6 «Задания на оценку»;
- б) в связи с «природой» данного обременения, которое является следствием нахождения имущества в собственности владельцев инвестиционных паёв ЗПИФ. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без обременения в виде доверительного управления и на праве собственности.

Другими словами, при продаже объекта, 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.

Также, для целей настоящей оценки, обременения в виде залога, ипотеки и договоров аренды не учитывались по следующим причинам:

- а) в соответствии с п. 1 «Задания на оценку»;
- б) в связи с отсутствием у оценщика информации о данных обременениях.

### **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. 2.

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 2.2. 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 1.9.

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 оцениваемых земельных участков представлены в табл. 4.

Таблица 4.

Данные о виде использования оцениваемых земельных участков

| Кадастровый<br>(или условный) номер объекта | Категория<br>объекта     | Разрешенное использование объекта                |
|---------------------------------------------|--------------------------|--------------------------------------------------|
| 86:12:0101058:6                             | земли населенных пунктов | под объектом недвижимого имущества – жилым домом |

Источник: 1. Анализ Оценка документов, представленных в табл. 2.

#### 2. Местоположение объекта.

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

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

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

Таблица 6. Классификация типовых территориальных зон в пределах региона

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

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



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

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

Таблица 7. Виды типовых территориальных зон (ТТЗ)

| Типовые зоны в пределах города                              | Описание зоны                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Код |
|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Центр города                                                | Культурный и исторический центр. Наиболее престижный и дорогой район города. Чаще всего здесь располагаются основные здания городских служб (здания администрации города, государственных учреждений). На территории обычно располагаются памятники культуры и архитектуры высокой значимости. Территория «старого города», если она есть. Застройка данного района наряду с типичной застройкой XX века, а также современными строениями, может включать в себя реконструированные здания постройки конца XIX - начала XX вв (или же более ранних периодов). Здесь 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<br>Центры деловой активности | Зоны культурной, торговой и деловой активности в административных районах. Как правило, данная зона включает в себя границы административных районов. Территории крупных торговых центров и бизнес-центров, рядом с которыми также обычно сосредоточены транспортные узлы и соответствующая инфраструктура, определяющая активную жизнь города. Отдельный торговый центр без наличия соответствующей инфраструктуры в ближайшей окрестности центром административного района быть не может. Обычно, характеризуется высоким транспортным и пешеходным трафиком, а также высокой концентрацией объектов деловой и общественной активности. При определении границ данной зоны не требуется обязательная привязка к расположению основных административных зданий (здания администраций, государственных учреждений). Данных зон может быть несколько внутри одного административного района исследуемого населенного пункта.                                            | II  |
| Зоны автомагистралей                                        | Земли вдоль крупных транспортных артерий, объединяющие центры административных районов и проходящие по центру города. Основополагающим 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: спальные микрорайоны, современные кварталы. Жилые микрорайоны старой советской застройки («хрущевки», «сталинки», «гостинки» и т.д.), а также новые спальные микрорайоны, жилые комплексы (построенные позднее 1990-х гг.). Территории данных ТТЗ включают в себя магазины шаговой доступности, коммунально-бытовые объекты и прочие объекты внутренней инфраструктуры.                                                                                                                                                                                                                                | V  |
| Окраины города, промзоны                   | Зоны фабрик, заводов, сооружений коммунально-бытового назначения, а также их окрестности. Отдельно стоит выделить районы, которые можно рассматривать как моногорода, концентрирующиеся вокруг большого промышленного комплекса. На этих территориях, кроме основных производств обычно размещаются объекты логистики, крупные складские комплексы. К данному типу ТТЗ относятся также окраины населенного пункта, расположенные на значительном удалении от центра административного района. Данные зоны могут накладываться на зоны жилой недвижимости различных типов, если они находятся на значительном удалении от центра населенного пункта, ближе к границе города. | VI |

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

Данные об адресе оцениваемых объектов представлены в табл. 5.

Таблица 5.

Данные об адресах оцениваемых объектов

| № п/п | Кадастровый (или условный) номер объекта недвижимости | Почтовый адрес ориентира                                                           |
|-------|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| 1     | 86:12:0101058:6                                       | Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Островского, д. 9 |

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 2.

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).

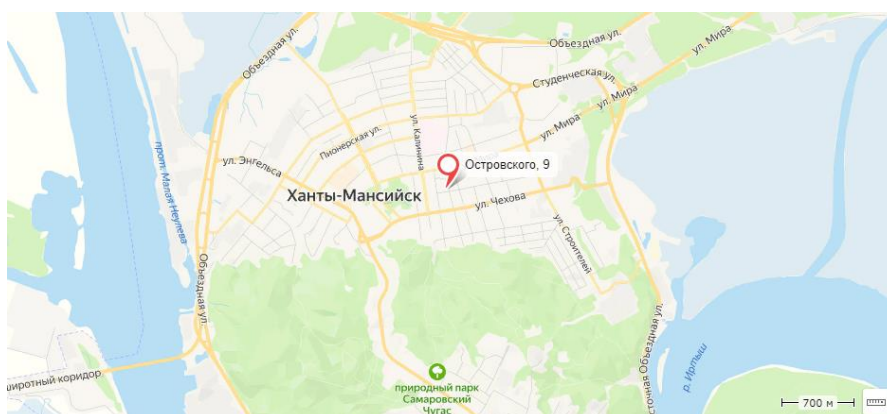


Рис. 1. Местоположение объекта оценки.

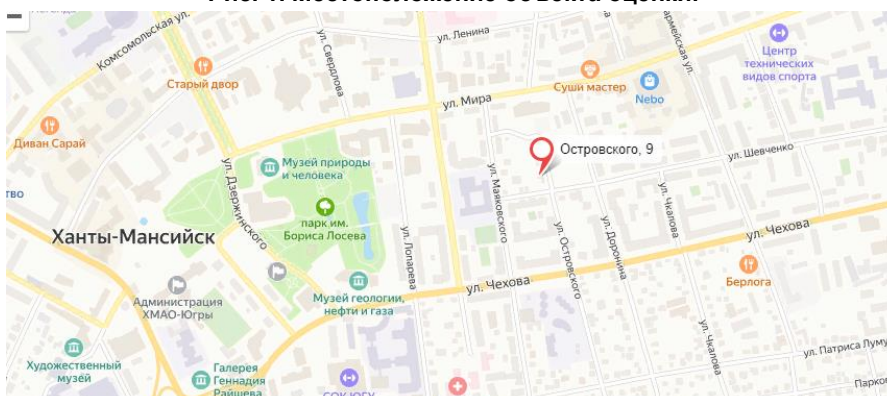


Рис. 2. Местоположение объекта оценки.

Фотографии объекта оценки представлены ниже на фото №1 – 3.

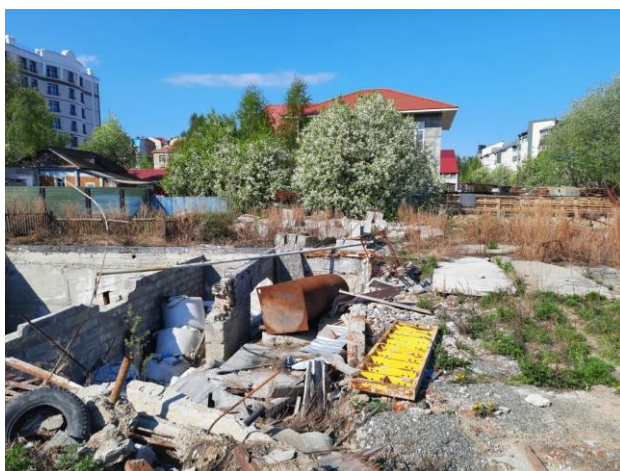


Фото 1. Общий вид земельного участка с кадастровым номером 86:12:0101058:6.



Фото 2. Общий вид земельного участка с кадастровым номером 86:12:0101058:6.

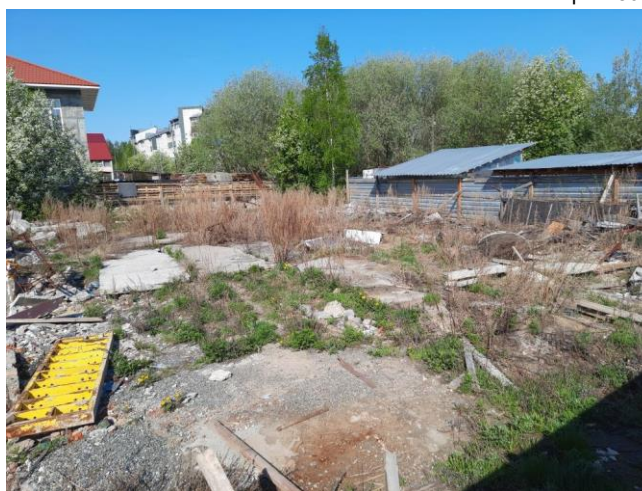


Фото 3. Общий вид земельного участка с кадастровым номером 86:12:0101058:6.

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 6.

Таблица 6.

**Характеристики местоположения объекта (объектов) оценки**

| Кадастровый (или условный) номер объекта | Типовая территориальная зона в пределах региона | Типовая территориальная зона в пределах города |
|------------------------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| 86:12:0101058:6                          | ТЗ № 1                                          | ТЗ № 1                                         |

Источник: 1. Анализ Оценка документов, представленных в табл. 2.

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

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

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

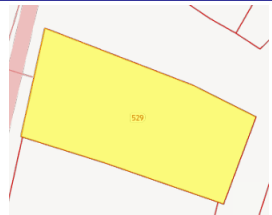
При проведении настоящей оценки для описания земельных участков использовались следующие физические характеристики:

- категория;
- вид разрешенного использования (ВРИ);
- площадь (значения представлены в табл. 7);
- наличие коммуникаций;
- рельеф объекта;
- форма объекта.

Физические характеристики земельного участка представлены в табл. 7.

Таблица 7.

## Физические характеристики объекта (объектов) оценки

| Кадастровый (или условный) номер объекта | Площадь, кв. м | Наличие коммуникаций                               | Рельеф объекта              | Форма                                                                               |
|------------------------------------------|----------------|----------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 86:12:0101058:6                          | 774 +/-10      | возможность использования центральных коммуникаций | без сильных перепадов высот |  |

Источник: 1. Анализ Оценка документов, представленных в табл. 2. 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. 8.

Таблица 8.

## Данные об экономических характеристиках объектов оценки

| Кадастровый (или условный) номер объекта | Уровень операционных расходов                                  | Условия аренды | Состав арендаторов | Иные характеристики |
|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------|--------------------|---------------------|
| 86:12:0101058:6                          | земельный налог в соответствии с действующим законодательством | н/д            | н/д                | н/д                 |

Источник: 1. Анализ Оценка документов, представленных в табл. 2.

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

Таблица 9.

## Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

| Кадастровый (или условный) номер объекта | Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| 86:12:0101058:6                          | отсутствует                                                         |

Источник: 1. Анализ Оценка документов, представленных в табл. 2.

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 объектам оценки, сведения о наличии факторов, повышающих стоимость объектов, сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности (табл. 10).

Таблица 10.

## Данные о других характеристиках объекта (объектов) оценки

| Кадастровый (или условный) номер объекта недвижимости | Наличие подъездных дорог (свободного подъезда) | Наличие факторов, повышающих стоимость объектов | Сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| 86:12:0101058:6                                       | в наличии                                      | нет                                             | нет                                                           |

Источник: 1. Анализ Оценка документов, представленных в табл. 3. 2. Результаты осмотра и фотофиксации.

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

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

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

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 положениями статьи 7 п. 12 федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» в отчете об оценке должен содержаться анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.

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 показатели социально-экономического развития РФ за 2022г**

1. Итоги 2022 г. по большинству показателей российской экономики оказались лучше ожиданий экспертного сообщества. Индекс промышленного производства по итогам 2022 г. составил -0,6% г/г, что значительно выше прогнозов на начало – середину года. В декабре по сравнению с ноябрём 2022 г. наблюдалось улучшение динамики – с учётом фактора сезонности +0,1% м/м SA.

1.1. По итогам 2022 г. выпуск обрабатывающих производств снизился на -1,3% г/г. В декабре 2022 г. в месячном выражении с устранением сезонности околонулевая динамика (-0,1% м/м SA). При этом часть обрабатывающих отраслей показала рост. Основной положительный вклад в динамику обрабатывающих производств по итогам года внёс металлургический комплекс за счёт роста производства готовых металлических изделий (+1,1% г/г и +7,0% г/г соответственно). Также закрыли 2022 г. в плюсе отрасли, ориентированные преимущественно на внутренний спрос: фармацевтическая промышленность +8,6% г/г, производство машин и оборудования +1,9% г/г, производство компьютеров, электроники и оптики +1,7% г/г. Умеренный рост в 2022 г. показала пищевая промышленность (+0,5% г/г), при этом в декабре рост ускорился до +1,1% г/г после +0,9% г/г месяцем ранее.

1.2. Добывающая промышленность по итогам 2022 г. показала рост +0,8% г/г, несмотря на все внешние ограничения. Основной положительный вклад внесли добыча сырой нефти и природного газа (+0,7% г/г). Заметный вклад также за счёт добычи полезных ископаемых для строительного сектора (+5,6% г/г).

В декабре 2022 г. в месячном выражении с исключением сезонности добывающая промышленность сохраняла рост +0,2% м/м SA.

2. Объём работ в строительстве за 2022 г. составил +5,2% г/г. В декабре рост в годовом выражении ускорился: +6,9% г/г после +5,1% г/г месяцем ранее.

*Оценка за январь–ноябрь 2022 г. была пересмотрена Росстатом «вниз» с +6,1% г/г до +4,9% г/г из-за переоценки базы 2021 г.*

3. В сельском хозяйстве по итогам 2022 г. рост составил +10,2% г/г. В декабре рост в годовом выражении составил +6,1% г/г после +8,2% г/г в ноябре.

*Оценка за январь–ноябрь 2022 г. была пересмотрена Росстатом с +4,7% г/г до +10,4% г/г из-за перераспределения сбора урожая поздних культур внутри года.*

*По предварительным данным Росстата, в животноводстве производство мяса за 2022 г. выросло на +2,9%, молока – на +2,0% г/г, яиц – на +2,7% г/г.*

4. В 2022 г. грузооборот транспорта снизился на -2,6% г/г, прежде всего, за счёт трубопроводного (-5,2% г/г) и воздушного (-69,3% г/г). Без учёта трубопроводного транспорта динамика по итогам года лучше: -0,3% г/г. Железнодорожный транспорт показал околонулевую динамику (-0,1% г/г). Рост грузооборота в 2022 г. был по автомобильному и морскому видам транспорта: +1,8% г/г каждый.

5. По итогам 2022 г. наблюдалось снижение потребительской активности. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населения составил -4,1% г/г от уровня прошлого года. Однако основное снижение приходится на оборот розничной торговли: -6,7% г/г. Остальные компоненты показали рост по итогам года. Оборот общественного питания составил +4,7% г/г, а объём платных услуг населению увеличился на +3,2% г/г.

6. Индекс потребительских цен по итогам 2022 г. составил +11,9%, что ниже инфляционных ожиданий в течение года. Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, по итогам 2022 г. составил +11,3% г/г. В декабре цены снизились на -0,9% г/г после роста на +0,6% г/г месяцем ранее (цены снижались в металлургии, химии, бумажно-беловой промышленности, деревообработке, производстве мебели). В целом по промышленности по итогам года цены выросли на +11,4% (в декабре снижение на -3,3% г/г после -1,9% г/г месяцем ранее).

7. Ситуация на рынке труда стабильная. По итогам 2022 г. среднегодовой уровень безработицы составил 3,9% (4,8% за 2021 г.). В декабре, как и месяцем ранее, показатель остался на историческом минимуме – 3,7% от рабочей силы.

8. Несмотря на то, что реальные денежные доходы населения в 2022 г. снизились на -1,4% г/г из-за высокой инфляции в марте–апреле, в конце года рост доходов возобновился: в 4 квартале 2022 г.



+0,4% г/г. Аналогичная ситуация и по показателю реальных располагаемых доходов: сокращение по итогам года на -1,0% г/г и рост в 4 квартале 2022 г. на +0,9% г/г.

**ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ**

| в % к соотв. периоду предыдущего года | 2022  | IVкв22 | дек.22 | ноя.22 | окт.22 | IIIкв22 | сен.22 | авг.22 | июл.22 | IIкв22 | июн.22 | май.22 | апр.22 | Iкв22 | март.22 | фев.22 | янв.22 | 2021 |
|---------------------------------------|-------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|---------|--------|--------|------|
| <b>Экономическая активность</b>       |       |        |        |        |        |         |        |        |        |        |        |        |        |       |         |        |        |      |
| Сельское хозяйство                    | 10,2  | 9,0    | 6,1    | 8,2    | 10,9   | 12,7    | 13,6   | 15,4   | 7,7    | 8,4    | 8,2    | 8,1    | 8,9    | 5,4   | 7,4     | 3,9    | 3,4    | -0,4 |
| Строительство                         | 5,2   | 6,9    | 6,9    | 5,1    | 8,7    | 5,2     | 2,8    | 6,7    | 6,5    | 3,5    | 0,0    | 2,6    | 9,6    | 4,5   | 5,4     | 5,1    | 0,3    | 7,0  |
| Розничная торговля                    | -6,7  | -9,5   | -10,5  | -7,9   | -10,0  | -9,4    | -10,2  | -9,1   | -9,0   | -9,8   | -9,6   | -10,1  | -9,8   | 3,5   | 2,0     | 5,5    | 3,1    | 7,8  |
| Оптовая торговля                      | -14,5 | -19,0  | -16,8  | -18,7  | -22,0  | -22,4   | -22,1  | -20,2  | -25,2  | -15,2  | -18,2  | -15,3  | -11,9  | 3,3   | -0,5    | 2,9    | 7,9    | 5,9  |
| Платные услуги населению              | 3,2   | 1,6    | 1,2    | 2,4    | 1,5    | 1,3     | 1,1    | 3,5    | 1,6    | 0,0    | 1,5    | 1,2    | 0,9    | 7,8   | 4,0     | 8,2    | 11,6   | 16,7 |
| Общественное питание                  | 4,7   | 10,1   | 7,4    | 15,2   | 8,3    | 2,7     | 4,1    | 2,1    | 1,7    | -2,1   | -0,5   | -3,2   | -2,7   | 7,7   | 1,7     | 10,8   | 11,3   | 26,7 |
| Грузооборот транспорта                | -2,6  | -5,6   | -4,6   | -5,6   | -6,7   | -5,4    | -7,1   | -4,1   | -5,2   | -3,0   | -5,8   | -1,8   | -1,4   | 4,2   | 3,6     | 1,1    | 7,8    | 5,6  |
| Инвестиции в основной капитал         | -     | -      | -      | -      | -      | 3,1     | -      | -      | -      | 4,1    | -      | -      | -      | 12,8  | -       | -      | -      | 7,7  |
| Промышленное производство             | -0,6  | -3,0   | -4,3   | -1,8   | -2,6   | -1,2    | -3,1   | 0,0    | -0,5   | -2,6   | -2,5   | -2,5   | -2,7   | 5,1   | 2,3     | 5,5    | 8,0    | 6,3  |
| Добыча полезных ископаемых            | 0,8   | -2,5   | -2,6   | -2,3   | -2,6   | 0,1     | -1,7   | 1,0    | 1,0    | -1,1   | 1,5    | -2,0   | -2,7   | 7,4   | 6,7     | 7,5    | 7,9    | 4,2  |
| Обрабатывающие производства           | -1,3  | -3,4   | -5,7   | -1,6   | -2,4   | -1,8    | -3,9   | -0,4   | -1,0   | -3,9   | -4,8   | -3,7   | -3,2   | 4,9   | -0,7    | 6,5    | 10,2   | 7,4  |
| Индекс потребительских цен            | 11,9  | 12,2   | 11,9   | 12,0   | 12,6   | 14,4    | 13,7   | 14,3   | 15,1   | 16,9   | 15,9   | 17,1   | 17,8   | 11,5  | 16,7    | 9,2    | 8,7    | 8,4  |

|                                                                              |                   |     |   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----|---|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| <b>Рынок труда и доходы населения</b>                                        |                   |     |   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года              | -1,1 <sup>2</sup> | -   | - | 0,3  | 0,4  | -1,9 | -1,4 | -1,2 | -3,2 | -5,4 | -3,2 | -6,1 | -7,2 | 3,1  | 3,6  | 2,6  | 1,9  | 4,5  |
| Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года           | 12,7 <sup>2</sup> | -   | - | 12,3 | 13,1 | 12,2 | 12,1 | 12,9 | 11,4 | 10,6 | 12,2 | 10,0 | 9,4  | 15,0 | 20,9 | 12,0 | 10,8 | 11,5 |
| Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года               | -1,4              | 0,4 | - | -    | -    | -2,5 | -    | -    | -    | -2,2 | -    | -    | -    | -1,6 | -    | -    | -    | 3,8  |
| Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года | -1,0              | 0,9 | - | -    | -    | -3,1 | -    | -    | -    | -0,6 | -    | -    | -    | -1,6 | -    | -    | -    | 3,2  |

| в % к соотв. периоду предыдущего года                             | 2022  | IVкв22 | дек.22 | ноя.22 | окт.22 | IIIкв22 | сен.22 | авг.22 | июл.22 | IIкв22 | июн.22 | май.22 | апр.22 | Iкв22 | март.22 | фев.22 | янв.22 | 2021  |
|-------------------------------------------------------------------|-------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|---------|--------|--------|-------|
| Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года    | -0,6  | -0,7   | -1,1   | -0,4   | -0,7   | -0,6    | -1,0   | -0,2   | -0,6   | -0,5   | -0,5   | -0,6   | -0,3   | -0,4  | -0,7    | -0,3   | -0,3   | 0,6   |
| млн чел.                                                          | 74,9  | 75,0   | 74,9   | 75,1   | 75,0   | 75,1    | 74,9   | 75,5   | 75,0   | 74,9   | 74,9   | 74,9   | 74,9   | 74,7  | 74,5    | 74,8   | 74,8   | 75,3  |
| млн чел. (SA)                                                     | -     | 74,6   | 74,5   | 74,7   | 74,7   | 74,8    | 74,6   | 75,0   | 74,9   | 75,1   | 75,0   | 75,1   | 75,1   | 75,2  | 75,0    | 75,3   | 75,3   | -     |
| Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года         | 0,4   | -0,2   | -0,5   | 0,2    | -0,2   | 0,0     | -0,5   | 0,5    | 0,1    | 0,6    | 0,3    | 0,4    | 0,9    | 1,0   | 0,6     | 1,3    | 1,1    | 1,6   |
| млн чел.                                                          | 72,0  | 72,2   | 72,1   | 72,4   | 72,1   | 72,2    | 72,0   | 72,6   | 72,1   | 71,9   | 72,0   | 71,9   | 71,9   | 71,5  | 71,4    | 71,7   | 71,5   | 71,7  |
| млн чел. (SA)                                                     | -     | 71,9   | 71,7   | 72,0   | 71,9   | 71,9    | 71,7   | 72,0   | 71,9   | 72,0   | 72,0   | 72,0   | 72,1   | 72,1  | 72,0    | 72,2   | 72,1   | -     |
| Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года     | -18,7 | -13,5  | -13,8  | -15,1  | -11,5  | -14,1   | -11,8  | -14,9  | -15,4  | -20,2  | -17,5  | -20,0  | -22,9  | -25,1 | -24,1   | -27,6  | -23,6  | -16,0 |
| млн чел.                                                          | 3,0   | 2,8    | 2,8    | 2,7    | 2,9    | 2,9     | 2,9    | 2,9    | 2,9    | 3,0    | 3,0    | 2,9    | 3,0    | 3,1   | 3,1     | 3,1    | 3,3    | 3,6   |
| млн чел. (SA)                                                     | -     | 2,8    | 2,7    | 2,7    | 2,9    | 2,9     | 2,9    | 2,9    | 3,0    | 3,0    | 3,0    | 3,0    | 3,0    | 3,1   | 3,0     | 3,0    | 3,2    | -     |
| Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA) | -     | 60,2   | 60,1   | 60,3   | 60,2   | 60,1    | 60,0   | 60,2   | 60,1   | 60,1   | 60,1   | 60,1   | 60,1   | 60,0  | 59,9    | 60,1   | 60,0   | -     |
| Уровень безработицы в % к рабочей силе SA                         | 3,9   | 3,7    | 3,7    | 3,7    | 3,9    | 3,8     | 3,9    | 3,8    | 3,9    | 4,0    | 3,9    | 3,9    | 4,0    | 4,2   | 4,1     | 4,1    | 4,4    | 4,8   |
|                                                                   | -     | 3,7    | 3,7    | 3,7    | 3,8    | 3,9     | 3,9    | 3,9    | 3,9    | 4,0    | 4,0    | 4,0    | 4,0    | 4,1   | 4,1     | 4,0    | 4,2    | -     |

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

<sup>1</sup> Оценка Минэкономразвития России (уточнение квартальных данных по ВВП будет осуществлено Росстатом в апреле)

<sup>2</sup> Данные за январь–ноябрь 2022 г.

Источник: [https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie\\_obzory/](https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/)

**2. Основные показатели социально-экономического развития РФ на май-июнь 2023г<sup>2</sup>**

В мае 2023 года на потребительском рынке рост цен замедлился до 0,31% м/м. Год к году инфляция составила 2,51% г/г. Замедление инфляции в мае обусловлено снижением цен в секторе продовольственных товаров (-0,31% м/м после 0,29% м/м в апреле 2023 г.) на фоне удешевления плодоовощной продукции (-3,80% м/м). На остальные продукты питания цены выросли на 0,21% м/м. В секторе непродовольственных товаров рост цен составил 0,34% при удорожании легковых автомобилей, средств связи, строительных материалов. В секторе услуг темпы роста цен увеличились до 1,13% за счет ускорения роста цен на услуги, связанные с туризмом.

На неделе с 30 мая по 5 июня 2023 г. цены выросли на 0,21%. Год к году инфляция составила 2,68% г/г. На продовольственные товары снижение цен продолжилось (-0,04%) при сохраняющемся удешевлении плодоовощной продукции (-1,61%), на остальные продовольственные товары рост цен сохранился на уровне прошлой недели. В секторе непродовольственных товаров рост цен составил 0,33% на фоне удорожания легковых автомобилей и сезонного роста цен на строительные материалы. В секторе услуг цены выросли на 0,41% при увеличении темпов роста цен на авиабилеты на внутренние рейсы и услуги санаториев.

**Потребительская инфляция в мае**

1. Инфляция на потребительском рынке, по данным Росстата, в мае 2023 г. составила 0,31% м/м (апрель 2023 г.: 0,38% м/м), с исключением сезонного фактора – рост цен замедлился до 0,21% м/м SA1 (0,32% м/м SA месяцем ранее). Год к году инфляция составила – 2,51% г/г (в апреле: 2,31% г/г).

2. В сегменте продовольственных товаров в мае зафиксирована дефляция: цены снизились на - 0,31% после роста на 0,29% в апреле, с исключением сезонного фактора – снижение цен составило - 0,38% м/м SA (рост на 0,02% м/м SA месяцем ранее). Возобновилось снижение цен на плодоовощную продукцию (-3,80% после роста в апреле на 1,61% м/м). На остальные продукты питания цены выросли на 0,21% (0,09% м/м в апреле). При этом замедлился рост цен на хлеб и хлебобулочные изделия, продолжили дешеветь макаронные и крупяные изделия, мука. Ускорило снижение цен на масложировую и молочную продукцию, яйца. Вместе с тем продолжили дорожать мясопродукты, что отчасти обусловлено сезонными факторами, а также рыбопродукты и сахар.

3. В сегменте непродовольственных товаров в мае 2023 г. цены выросли на 0,34% (0,15% м/м в апреле), с исключением сезонного фактора рост цен составил 0,35% м/м SA после 0,16% м/м SA месяцем ранее. На непродовольственные товары за исключением подакцизной продукции темпы роста цен увеличились (0,23% м/м после роста на 0,14% м/м в апреле). Легковые автомобили подорожали на 0,72% (0,68% в апреле). Продолжили расти цены на строительные материалы, средства связи (смартфоны) и медицинские товары, возобновилось удорожание моющих и чистящих средств. При этом продолжили дешеветь телерадиотовары, электротовары и другие бытовые приборы, снизились цены на трикотажные изделия, обувь. На бензин цены выросли на 0,95% (0,05% в апреле).

4. В секторе услуг в мае 2023 г. темпы роста цен увеличились до 1,13% м/м после 0,79% м/м в апреле. С исключением сезонного фактора – рост замедлился до 0,84% м/м SA после 0,94% м/м SA месяцем ранее. Традиционно ускорился рост цен на услуги, связанные с туризмом: зарубежный туризм, услуги гостиниц, санаторно-оздоровительные и экскурсионные услуги. Повысились темпы роста цен на услуги пассажирского транспорта за счет удорожания услуг воздушного транспорта, при этом замедлился рост цен на железнодорожном транспорте. Также замедление роста цен зафиксировано на услуги образования, медицинские услуги, услуги банков. Подешевели услуги организаций культуры за счет снижения цен на билеты в театры и кинотеатры.

**О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ В МАЕ 2023 Г. (РОССТАТ, оценки Минэкономразвития России)**

|                                       | май.23 | апр.23 | мар.23 | фев.23 | январ.23 | дек.22 | 2021  | 2020 |
|---------------------------------------|--------|--------|--------|--------|----------|--------|-------|------|
| <b>Инфляция</b>                       |        |        |        |        |          |        |       |      |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 2,51   | 2,31   | 3,51   | 10,99  | 11,77    | 11,94  | 8,39  | 4,91 |
| в % к предыдущему месяцу              | 0,31   | 0,38   | 0,37   | 0,46   | 0,84     | 0,78   | -     | -    |
| в % к предыдущему месяцу, SA          | 0,21   | 0,32   | 0,27   | 0,20   | 0,43     | 0,58   | -     | -    |
| <b>Продовольственные товары</b>       |        |        |        |        |          |        |       |      |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | -0,91  | -0,01  | 2,57   | 9,33   | 10,16    | 10,29  | 10,62 | 6,69 |
| в % к предыдущему месяцу              | -0,31  | 0,29   | 0,13   | 0,79   | 1,32     | 0,60   | -     | -    |
| в % к предыдущему месяцу, SA          | -0,38  | 0,02   | 0,00   | 0,18   | 0,50     | 0,09   | -     | -    |
| <b>Непродовольственные товары</b>     |        |        |        |        |          |        |       |      |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 0,16   | -0,26  | 0,12   | 11,22  | 12,19    | 12,70  | 8,58  | 4,79 |
| в % к предыдущему месяцу              | 0,34   | 0,15   | 0,14   | -0,08  | 0,21     | 0,05   | -     | -    |
| в % к предыдущему месяцу, SA          | 0,35   | 0,16   | 0,07   | -0,12  | 0,14     | 0,04   | -     | -    |
| <b>Услуги</b>                         |        |        |        |        |          |        |       |      |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 11,02  | 9,43   | 9,73   | 13,01  | 13,47    | 13,19  | 4,98  | 2,70 |
| в % к предыдущему месяцу              | 1,13   | 0,79   | 0,97   | 0,72   | 1,01     | 2,04   | -     | -    |
| в % к предыдущему месяцу, SA          | 0,84   | 0,94   | 0,91   | 0,64   | 0,68     | 2,01   | -     | -    |

**Потребительская инфляция с 30 мая по 5 июня**

1. За период с 30 мая по 5 июня 2023 г цены выросли на 0,21%. Год к году инфляция составила 2,68% г/г.

2. В сегменте продовольственных товаров цены снизились на -0,04% (-0,03% на предыдущей неделе) на фоне продолжающегося удешевления плодоовощной продукции (-1,61%). На остальные продукты питания темпы роста цен сохранились на уровне прошлой недели (0,10%, как и неделей ранее). Подорожали масложировая продукция, хлебобулочные, макаронные и крупяные изделия. Вместе с тем ускорилось снижение цен на муку и молочную продукцию, продолжили дешеветь яйца, замедлился рост цен на мясопродукты и сахар.

3. В сегменте непродовольственных товаров цены выросли на 0,33% после роста на 0,13% неделей ранее. Увеличились темпы роста цен на легковые автомобили (0,96% после 0,08%). Сохранился сезонный рост цен на строительные материалы, увеличились темпы роста цен на моющие и чистящие средства, медицинские товары. При этом снизились цены на электро- и бытовые приборы (-0,61% после роста на 0,23%), продолжилось снижение цен на обувь, одежду и белье.

4. В сегменте регулируемых, туристических и бытовых услуг темпы роста цен увеличились (0,41% после роста на 0,19% неделей ранее). На фоне начала сезона отпусков увеличились темпы роста цен в сфере туристических услуг (3,56% после роста на 1,20%) при удорожании услуг санаториев и авиабилетов на внутренние рейсы. Рост цен на услуги гостиниц сохранился на уровне прошлой недели. Вместе с тем снизились темпы роста цен на бытовые услуги (0,05% после 0,12%) за счет замедления роста цен на парикмахерские услуги и мойку легкового автомобиля, при этом рост цен на услуги по ремонту телевизоров сохранился практически на уровне предыдущей недели (0,10%).

Мировые рынки

5. В мае индекс продовольственных цен ФАО снизился на -2,6% м/м и на -21,3% г/г, что было обусловлено сокращением стоимости большинства рассматриваемых товаров (в апреле 0,5% м/м и -19,4% г/г). Наибольшее давление на изменение индекса продолжали оказывать растительные масла (-8,7% м/м), зерновые (-4,8% м/м) и молочная продукция (-3,2% м/м). Мясо (1,0% м/м) и сахар (5,5% м/м) продолжили дорожать четвертый месяц подряд. На неделе с 30 мая по 5 июня на мировых рынках продовольствия цены выросли на 2,2% после стабилизации неделей ранее. В годовом выражении в июне цены снизились на -15,2% г/г. На отчетной неделе выросли цены на пшеницу в США (5,6%) и Франции (4,4%), пальмовое масло (2,3%) и свинину (5,6%) после снижения на прошлой неделе. Продолжили увеличиваться котировки на кукурузу (0,6%), соевые бобы (4,1%), соевое масло (6,6%) и говядину (2,0%). Продолжили снижаться цены на сахарсырец (-3,7%) и белый сахар (-4,3%).

6. На мировом рынке удобрений цены уменьшились на -3,6% (-17,0% неделей ранее) из-за сокращения котировок на азотные (-6,7%) и смешанные удобрения (-0,6%). В годовом выражении в июне снижение цен составило -42,8% г/г.

7. На мировом рынке черных металлов единая динамика отсутствовала. Цены изменялись от -4,0% до +5,6% (от -1,1% до +0,7% неделей ранее). Подорожала железная руда (5,6%) после снижения цен на прошлой неделе. Продолжили увеличиваться цены на лом черных металлов (1,6%). Снизились котировки на арматуру (-1,8%) и металлический прокат (-4,0%) после роста на прошлой неделе. В годовом выражении в июне черные металлы подешевели на -14,6% г/г.

На рынке цветных металлов котировки выросли на 1,0% (0,5% неделей ранее) за счет удорожания алюминия (0,9%) и меди (2,6%). Никель подешевел (-0,6%) после роста на прошлой неделе. В годовом выражении в июне стоимость цветных металлов сократилась в среднем на -13,4% г/г.

**О МИРОВЫХ ЦЕНАХ С 30 МАЯ ПО 5 ИЮНЯ**

|                                                                | 2023 г.        |            |            |               |           |                    |            |            |           | 22/21 |
|----------------------------------------------------------------|----------------|------------|------------|---------------|-----------|--------------------|------------|------------|-----------|-------|
|                                                                | с начала июня  | 05.06.2023 | 30.05.2023 | 30 мая-5 июня | 23-29 мая | июнь (с нач. года) | июнь (2/2) | июнь (м/м) | май (м/м) |       |
|                                                                | Продовольствие |            |            |               |           |                    |            |            |           |       |
| Пшеница (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т                        | 5,0            | 229        | 217        | 5,6           | -0,9      | -21,2              | -39,1      | -1,0       | -7,2      | 28,7  |
| Пшеница (Франция 1 мес фьючерс), долл./т                       | 5,8            | 247        | 236        | 4,4           | -1,0      | -25,4              | -39,8      | -3,4       | -8,7      | 26,3  |
| Кукуруза (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т                       | 0,6            | 235        | 234        | 0,6           | 4,6       | -11,9              | -20,5      | -1,0       | -6,9      | 19,3  |
| Белый сахар (Мексикантинентальная биржа фьючерс), долл./т      | -2,8           | 676        | 707        | -4,3          | -0,7      | 22,0               | 21,7       | -3,4       | 4,3       | 14,7  |
| Сахар-сырец (Мексикантинентальная биржа фьючерс), долл./т      | -2,6           | 538        | 558        | -3,7          | -1,7      | 21,8               | 31,5       | -4,2       | 5,2       | 5,5   |
| Соевые бобы (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т                    | 3,9            | 496        | 476        | 4,1           | 1,0       | -11,4              | -19,6      | -2,0       | -7,1      | 10,6  |
| Соевое масло (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т                   | 6,6            | 1086       | 1019       | 6,6           | 2,3       | -23,1              | -35,6      | -1,3       | -7,7      | 20,9  |
| Канадский рапс (Мексикантинентальная биржа фьючерс), долл./т   | 1,8            | 487        | 484        | 0,7           | -3,1      | -23,1              | -39,5      | -9,5       | -5,0      | 6,5   |
| Пальмовое масло (Роттердам CIF Малайзия/Индонезия), долл./т    | 4,7            | 890        | 870        | 2,3           | -2,7      | -13,6              | -44,3      | -7,3       | -7,4      | 10,7  |
| Говядина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т                       | 1,4            | 5348       | 5242       | 2,0           | 12,6      | 32,1               | 39,8       | 9,3        | 6,1       | 14,0  |
| Свинина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т                        | 3,3            | 1881       | 1782       | 5,6           | -5,5      | -2,7               | -21,7      | 8,4        | 5,1       | 6,7   |
| Индекс продовольственных цен ФАО                               |                |            |            |               |           |                    |            |            |           |       |
| м/м                                                            | -              | -          | -          | -             | -         | -                  | -          | -          | -2,6      | -     |
| г/г                                                            | -              | -          | -          | -             | -         | -                  | -          | -          | -21,3     | 14,3  |
| Удобрения                                                      |                |            |            |               |           |                    |            |            |           |       |
| Смешанные удобрения (диаммонийфосфат), Чикаго фьючерс, долл./т | 0,0            | 450        | 453        | -0,6          | -19,2     | -27,4              | -42,1      | -16,6      | -6,1      | 25,7  |
| Азотные удобрения (мочевина), Чикаго фьючерс, долл./т          | -0,3           | 294        | 315        | -6,7          | -14,9     | -38,5              | -43,5      | -18,3      | 3,4       | 27,0  |
| Черные и цветные металлы                                       |                |            |            |               |           |                    |            |            |           |       |
| Железная руда (фьючерс Далайя), долл./т                        | 7,8            | 107        | 101        | 5,6           | -1,1      | -14,1              | -17,6      | -7,6       | -10,8     | -21,4 |
| Лом черных металлов (фьючерс LME), долл./т                     | 1,5            | 385        | 379        | 1,6           | 0,7       | -0,4               | -3,0       | 1,2        | -11,5     | -3,9  |
| Арматура (фьючерс LME), долл./т                                | -2,0           | 611        | 622        | -1,8          | 0,5       | -8,2               | -13,7      | -1,8       | -8,7      | 7,0   |
| Прокат (фьючерс Китай LME), долл./т                            | -3,8           | 544        | 567        | -4,0          | 0,5       | -4,8               | -24,0      | -5,3       | -8,2      | -17,8 |
| Алюминий (фьючерс LME), долл./т                                | -0,1           | 2244       | 2224       | 0,9           | 0,5       | -5,6               | -12,8      | -0,3       | -4,1      | 9,5   |
| Медь (фьючерс LME), долл./т                                    | 3,0            | 8335       | 8123       | 2,6           | 0,4       | -0,4               | -8,9       | -0,3       | -6,1      | -5,1  |
| Никель (фьючерс LME), долл./т                                  | 1,5            | 20898      | 21027      | -0,6          | 0,5       | -30,5              | -18,3      | -4,9       | -6,8      | 41,8  |

**3. Краткий обзор предварительных итогов социально-экономического развития города Ханты-Мансийска за 2022 год<sup>3</sup>.**

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

**Промышленность**

По основным видам промышленной продукции объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по крупным и средним предприятиям

за январь – октябрь 2022 года составляет 34 662,5 млн. руб. или 126,6% к соответствующему периоду 2021 года (27 369,7 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 – 36,1%.

Объемы производства в натуральных показателях отдельных видов продукции за 2022 год характеризуются следующими показателями:

<sup>3</sup> <https://admhmansy.ru/upload/fileman/Краткие%20итоги%20СЭР%20за%202022%20год.docx>



- производство хлеба и хлебобулочных изделий – 3 018,82 тонны;
- кондитерские изделия – 146,2 тонны;
- производство полуфабрикатов мясных – 227,3 тонны;
- производство питьевой воды – 2 154 тыс. полулитров.

**Сельское хозяйство**

За 2022 год произведено продукции животноводства и птицеводства во всех категориях хозяйств на сумму 22 711,24 тыс. рублей.

По оценке объемов производства продукции животноводства за 2022 год хозяйствами всех категорий произведено и реализовано:

- 110 тонн молока, что в действующих ценах составляет 9 020 тыс. руб.;
- 53 тонны мяса в живом весе, что в действующих ценах составляет 13 377,24 тыс. рублей.

Объем производства продукции растениеводства в натуральном выражении (без учета хозяйств населения) за 2022 год составляет 3,7 тонны.

**Ввод жилья**

За 2022 год в городе Ханты-Мансийске введено жилой площади в объеме 111 857 кв. м., из них многоквартирные жилые дома – 87 693 кв. м., индивидуальное жилищное строительство – 21 176 кв. м.

**Малое предпринимательство**

На 01.01.2023 количество субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляющих деятельность на территории города Ханты-Мансийска составляет 3 802 единицы, в том числе:

- 1 292 – малых и средних предприятий, включая микропредприятия;
- 2 510 – индивидуальных предпринимателей.

По данным Федеральной налоговой службы Российской Федерации число самозанятых по сравнению с 2021 увеличилось в 1,7 раза и составляет 4 035 граждан (2021 – 2 419 граждан).

**Потребительский рынок**

В городе Ханты-Мансийске на 01.01.2023 функционирует 433 объекта розничной торговли: 13 торговых домов, 157 продовольственных и 219 непродовольственных магазинов, 44 объекта мелкорозничной торговой сети.

По состоянию на 01.01.2023 услуги общественного питания в городе предоставляют 183 предприятия на 8 867 посадочных мест, в том числе 152 предприятия общедоступной сети на 5 457 посадочных мест.

По состоянию на 01.01.2023 на территории города функционирует 306 объектов бытового обслуживания населения. Бытовое обслуживание представлено в основном организациями малого бизнеса.

**Деятельность жилищно-коммунального комплекса города**

По состоянию на 01.01.2023 в городе Ханты-Мансийске в сфере предоставления жилищно-коммунальных услуг осуществляют деятельность 37 предприятий различных форм собственности (соответствующий период 2021 года – 31), из них:

- 3 муниципальных предприятия – МП «Ханты-Мансийскгаз», МП «Водоканал», МП «Жилищно-коммунальное управление»;
- 34 частных предприятия, в том числе: 1 предприятие в форме открытого акционерного общества со 100% долей муниципалитета в уставном капитале (АО «Управление теплоснабжения и инженерных сетей»), ООО «Ханты-Мансийские городские электрические сети», ООО «Городские электрические сети», 4 товарищества собственников жилья.

Общая площадь жилищного фонда города Ханты-Мансийска по состоянию на 01.01.2023 составляет 2 809,6 тыс. кв. м.

Уровень собираемости платежей граждан за жилищно-коммунальные услуги за 2022 год составляет 98%, что соответствует показателю прошлого года.

**Исполнение бюджета города**

Бюджет города за 2022 год исполнен по доходам в размере 12 218,80 млн. рублей или 108,9% к соответствующему периоду 2021 года (11 219,5 млн. руб.).

Исполнение финансирования программ за 2022 год составило 12 229 759,1 тыс. рублей или 99,2% от годового плана, в том числе:

- 5 302 275,4 тыс. рублей исполнение средств городского бюджета или 98,4% от годового плана;
- 6 786 702,0 тыс. рублей исполнение средств окружного бюджета или 99,8% от годового плана;
- 140 781,7 тыс. рублей исполнение средств федерального бюджета или 98,6% от годового плана.

**Ситуация на рынке труда**

Зарегистрированная численность безработных на 01.01.2023 составляет 131 человек.

Уровень регистрируемой безработицы составляет 0,19% от экономически активного населения.

Коэффициент напряженности составляет 0,22 человек на 1 свободное рабочее место.  
Численность экономически активного населения на 01.01.2023 составляет 69 491 человек.

#### **Демографическая ситуация**

Численность постоянного населения на 01.10.2022 составляет 106 713 человек или 101,9% к соответствующему периоду 2021 года (104 727 человек).

Среднегодовая численность населения составляет 106 354 человека или 102,3% к соответствующему периоду 2021 года (103 922 человека).

#### **Уровень жизни населения**

Динамика показателей уровня жизни населения на 01.01.2023:

- денежные доходы на душу населения составляют 60 294,8 руб. или 105,5% к соответствующему периоду 2021 года (57 161,5 руб.);
- среднемесячный размер пенсии одного пенсионера без учета дополнительных выплат из окружного бюджета – 27 691,9 руб.,
- с учетом дополнительных выплат – 28 621,8 руб.;
- прожиточный минимум на одного пенсионера на 2022 год – 16 951 руб.;
- среднемесячная заработная плата работников (по крупным и средним предприятиям) по состоянию на 01.10.2022 составляет 97 817,3 руб. или 108% к соответствующему периоду 2021 года – 90 551,9 руб.

#### **4. Краткий обзор предварительных итогов социально-экономического развития города Ханты-Мансийска за январь-март 2023 г<sup>4</sup>**

За январь-март 2023 года ситуация в экономике и социальной сфере города Ханты-Мансийска в целом устойчива. Ситуация реального сектора экономики города выглядит следующим образом.

##### **Промышленность**

По основным видам промышленной продукции объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по крупным и средним предприятиям

за январь – февраль 2023 года составляет 6 435,8 млн. руб. или 108,6% к соответствующему периоду 2022 года (5 925,6 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 – 62,1%.

Объемы производства в натуральных показателях отдельных видов продукции за январь-март 2023 года характеризуются следующими показателями:

- производство хлеба и хлебобулочных изделий – 743,5 тонны;
- кондитерские изделия – 39,7 тонны;
- производство полуфабрикатов мясных – 56,8 тонны;
- производство напитков – 504,8 тыс. полулитров;
- производство пива – 1,89 тыс. дкл.

##### **Сельское хозяйство**

За январь-март 2023 года произведено продукции животноводства и птицеводства во всех категориях хозяйств на сумму 4 544,00 тыс. рублей.

По оценке объемов производства продукции животноводства за январь-март 2023 года хозяйствами всех категорий произведено и реализовано:

- 21,8 тонны молока, что в действующих ценах составляет 1 853 тыс. руб.;
- 10,4 тонны мяса в живом весе, что в действующих ценах составляет 2 610 тыс. рублей.

##### **Ввод жилья**

За январь-март 2023 года в городе Ханты-Мансийске введено жилой площади в объеме 32 171,6 кв. м., из них многоквартирные жилые дома – 25 229 кв. м., индивидуальное жилищное строительство – 6 942,6 кв. м.

##### **Малое предпринимательство**

На 01.04.2023 количество субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляющих деятельность на территории города Ханты-Мансийска составляет 3 879 единиц, в том числе:

- 1 309 – малых и средних предприятий, включая микропредприятия;
- 2 570 – индивидуальных предпринимателей.

По данным Федеральной налоговой службы Российской Федерации число самозанятых по

<sup>4</sup> <https://admhmansy.ru/upload/fileman/Краткие%20итоги%20СЭР%20за%20январь-март%202023%20года.docx>

сравнению с соответствующим периодом 2022 года увеличилось в 1,6 раза и составляет 4 419 граждан (2022 – 2 830 граждан).

### **Потребительский рынок**

В городе Ханты-Мансийске на 01.04.2023 функционирует 432 объекта розничной торговли: 13 торговых домов, 162 продовольственных и 213 непродовольственных магазинов, 44 объекта мелкорозничной торговой сети.

По состоянию на 01.04.2023 года услуги общественного питания в городе предоставляли 178 предприятий на 8 596 посадочных мест, в том числе 149 предприятий общедоступной сети на 5 266 посадочных мест.

По состоянию на 01.04.2023 на территории города функционирует 308 объектов бытового обслуживания населения. Бытовое обслуживание представлено в основном организациями малого бизнеса.

### **Деятельность жилищно-коммунального комплекса**

По состоянию на 01.04.2023 года в городе Ханты-Мансийске в сфере предоставления жилищно-коммунальных услуг осуществляют деятельность 38 предприятий различной формы собственности (соответствующий период 2022 года – 34), из них:

- 3 муниципальных предприятия – МП «Водоканал», МП «Ханты-Мансийскгаз», МП «Жилищно-коммунальное управление»;
- 35 частных предприятий (одно предприятие в форме акционерного общества (АО «Управление теплоснабжения и инженерных сетей»), Общество с ограниченной ответственностью «Ханты-Мансийские городские электрические сети», Общество с ограниченной ответственностью «Городские электрические сети», 4 товарищества собственников жилья).

Общая площадь жилищного фонда города Ханты-Мансийска по состоянию на 01.04.2023 составляет 2 809, тыс. кв. м.

Уровень собираемости платежей граждан за жилищно-коммунальные услуги за январь-март 2023 года составляет 98,1% при 97,6% за январь-март 2022 года.

### **Исполнение бюджета города**

Бюджет города за январь-март 2023 года исполнен по доходам в размере 2 366,8 млн. рублей или 114,8% к соответствующему периоду 2022 года (2 062,1 млн. руб.).

Исполнение финансирования программ за январь-март 2023 года составляет 2 452 620,6 тыс. рублей или 19,9% от годового плана, в том числе:

- 1 142 214,1 тыс. рублей исполнение средств городского бюджета или 21,3% от годового плана;
- 1 282 883,1 тыс. рублей исполнение средств окружного бюджета или 19,0% от годового плана;
- 27 523,4 тыс. рублей исполнение средств федерального бюджета или 12,2% от годового плана.

### **Ситуация на рынке труда**

Зарегистрированная численность безработных на 01.04.2023 составляет 142 человека.

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

Коэффициент напряженности составляет 0,22 человека на 1 свободное рабочее место.

Численность экономически активного населения на 01.04.2023 составляет 72 005 человек.

### **Демографическая ситуация**

Численность постоянного населения на 01.02.2023 составляет 110 368 человек или 100,7% к соответствующему периоду 2022 года (109 572 человека).

Среднегодовая численность населения составляет 110 057 человек или 100,8% к соответствующему периоду 2022 года (109 153 человека).

### **Уровень жизни населения**

Динамика показателей уровня жизни населения на 01.04.2023:

- денежные доходы на душу населения составляют 61 164,6 руб. или 105% к соответствующему периоду 2022 года (58 277,9 руб.);
- среднемесячный размер пенсии одного пенсионера без учета дополнительных выплат из окружного бюджета – 27 778,71 руб.;
- с учетом дополнительных выплат – 28 724,7 руб.;
- прожиточный минимум на одного пенсионера на 2023 год – 16 951 руб.;
- среднемесячная заработная плата работников (по крупным и средним предприятиям) по состоянию на 01.03.2023 составляет 109 385 руб. или 117,2% к соответствующему периоду 2022 года – 93 334,6 руб.

## 5. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости<sup>5</sup>

Рынок недвижимости тесно взаимосвязан со всеми сторонами жизни общества, с социальной, финансовой и научной сферами, со всеми отраслями экономики. Поэтому изменения в политике, экономике, налогах, финансах, доходах бизнеса и населения, в достижениях науки, техники и технологий, в достижениях архитектуры и дизайна оказывают влияние и на рынок недвижимости.

### Положение России в мире и основные внешнеполитические события

Россия – крупнейшая страна - обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми большими запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий. Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка и наука, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), частично сохранила тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из 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 мощный военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире.

Наша страна интегрирована в мировую экономику. Построены и работают трансграничные газо- и нефтепроводы: в Европу, Юго-Восточную Азию и на Дальний Восток. Высокий уровень экономического взаимодействия с европейскими странами, Китаем, Южной Кореей, Японией, Индией, странами Ближнего Востока и Средней Азии, развиваются отношения со странами Африки и Латинской Америки. Россия – крупнейший в мире поставщик черных и цветных металлов, удобрений, зерна, подсолнечного масла, урана, вооружений и военной техники. Россия имеет наилучшие компетенции в атомной энергетике, в строительстве ледокольного флота. У России имеются огромные возможности развития и использования своих северных территорий и континентального шельфа Арктики. Огромный потенциал у Северного морского пути.

Ресурсный потенциал и развитая внешняя торговля способствуют развитию российской экономики, исполнению социальных обязательств и федеральных программ развития. С 2012 года в стране действуют госпрограммы диверсификации экономики и развития отраслей: сельского хозяйства, авиастроения, судостроения, электронной и радиоэлектронной промышленности, энергетики, фармацевтической и медицинской промышленности и ряд других комплексных программ развития.

Высокий уровень жизни и лидерство стран Запада (военное, финансовое, технологическое, научное) исторически были достигнуты путем разграбления колоний в Африке, Азии, Америке, Австралии, а также путем истощения собственных природных ресурсов, что объясняет их агрессивность по отношению к остальным странам мира. Поэтому сегодняшнее военно-политическое наступление США по всему миру, с одной стороны, и ответные защитные меры России, а также Китая, Ирана, стран Ближнего Востока и Латинской Америки - с другой, на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы (проявляющихся в рецессии, инфляции, огромных госдолгах и вероятности дефолтов, в социальных и внутривнутриполитических конфликтах), на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне расслоения доходов от использования мировых ресурсов ведут к радикальным изменениям сложившихся международных отношений. Мир вошел в период глобального противостояния и изменения, разделяясь на новые зоны влияния, и пока не установятся новые балансы сил, принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики центральных полюсов, мировая экономика в целом будет испытывать политические, экономические и социальные изменения. В большей степени конфликтам и потрясениям становятся подвержены территории стран, находящихся между основными центрами влияния и военной силы, а также спорные территории.

В такой обстановке, учитывая гарантированную обороноспособность России, полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, учитывая прочность сложившейся структуры власти и высокую сплоченность российского общества, считаем, что наша страна находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и перспективной.

### Выводы и перспективы российской экономики.

<sup>5</sup> <https://statrileit.ru/downloads/Анализ%202023%20июнь.pdf>





В периоды мировых кризисов российская экономика, зависящая от мировой долларовой системы и от импорта оборудования, машин, запасных частей, электроники и пр., испытывает те же негативные тенденции, что и вся мировая экономика: замедление роста ВВП, снижение темпов роста промышленного производства, снижение розничного товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции, рост задолженности организаций и физических лиц, снижение доходов большинства населения. К этому добавились влияние незаконных финансовых и торговых санкций и диверсионные акты Запада на газопроводах Россия-Европа, направленных на экономическую изоляцию и нанесение прямого экономического ущерба России.

В результате, как показывают данные Росстата, макроэкономические показатели в 2022 году ухудшались, но в январе-апреле 2023 года имеют тенденцию к улучшению. Наблюдается рост индексов добычи полезных ископаемых (за исключением природного газа), пищевых продуктов, одежды, кокса и нефтепродуктов, металлургического производства, металлоизделий, электрического оборудования, электроники, мебели, растут пассажирские перевозки. Снижались цены производителей, что ведет к снижению потребительских цен. Некоторый рост пассажирооборота, платных услуг населению, оборота общественного питания, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, активизация международного туризма косвенно подтверждают наметившуюся тенденцию общеэкономического роста. Несколько возросла средняя реальная заработная плата и стабилизировались реальные располагаемые доходы населения.

Общий результат пока не позитивный: снижение грузооборота, торгового товарооборота, объемов ввода в эксплуатацию строительных объектов, значительное снижение доходов предприятий. Растет задолженность населения, в том числе - по ипотечным кредитам.

Судя по официальным данным Банка России и ФТС, сложилась «парадоксальная» ситуация: с одной стороны видим снижение ВВП, значительное снижение финансовых результатов организаций, в том числе, добывающих полезные ископаемые, с другой — общий рост сальдо финансового счета, в 2022 году в 4 раза превышающий этот показатель 2021 года. А это - недоплаченные внутри страны налоги, неввезенная в страну инвалютная выручка, неприобретенное современное оборудование для станкостроения, машиностроения, авиастроения, судостроения и т.д. И это - при хронически устаревших основных фондах России, когда капитальные инвестиции в 2022 году составили лишь 18,2% от ВВП (для сравнения в 2021 году: в Китае — 42%, Южной Кореи - 32%, Индии — 31%, Франции, Японии, Германии — 23-25%).

Рост объемов жилищного кредитования (и, как следствие, рост задолженности по ипотечным кредитам) отразился на росте объемов строительства, что в какой-то степени поддерживает строительную и смежные со строительством отрасли, но не обеспечивается общеэкономическим ростом и реальным ростом доходов населения, что ведет к необеспеченному росту цен недвижимости первичного рынка, с одной стороны, и к закредитованности населения и возможно обвальному падению спроса в будущем — с другой.

В поддержку экономической стабильности Правительство России продолжает реализацию комплексных федеральных программ развития перспективных направлений экономики, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных крупных предприятий, что вселяет надежду на улучшение экономической перспективы при условии внешнеполитической стабильности и по мере роста внешнеэкономической и финансовой независимости.

#### **Тенденции и перспективы на рынке недвижимости.**

За период январь – декабрь 2022 года отмечен рост цен жилой недвижимости:

- новых квартир в среднем по РФ на 7,5%,
- квартир вторичного рынка – на 3,6%,
- индивидуальных домов – на 5,6%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 5,3%.

По данным Росреестра, за январь-март 2023 года заключено 163,14 тыс. договоров участия в долевом строительстве, что на 34% меньше, чем за тот же период 2022 года.

Снижение темпов роста ВВП, ухудшение финансовых показателей и снижение доходов бизнеса привело к снижению доходов населения. Отставание в 2022 году темпов строительства от темпов ввода в эксплуатацию недостроенного ранее жилья по причине значительного роста цен стройматериалов, роста номинальных зарплат и, как следствие, себестоимости СМР, привело к росту цен недвижимости, к 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 строительстве жилья бизнес- и премиум-класса, обусловило рост цен элитного жилья. Все эти обстоятельства в 2021-2022 г., а также остановка роста доходов большинства населения привели к дисбалансу на рынке, росту цен, снижению спроса и падению количества сделок на рынке жилой недвижимости. Период второй половины 2022 года - 1 квартала 2023 года характеризуется снижением объема сделок, коррекцией цен и постепенной стабилизацией спроса и предложения. Сегодня снижение цен в целом прекратилось.

Льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан частично поддерживают рынок. Возможно, драйвером сохранения строительного сектора и смежных отраслей могут стать долгосрочные программы комплексного регионального развития территорий, начиная со строительства новой инженерной инфраструктуры. В любом случае, государство стремится поддерживать строительную отрасль и рыночную стабильность. Также способствует стабилизации рынка сезонная активизация спроса населения и строительного бизнеса.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также стабилизируется.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, но низкоактивен по причине общего снижения экономической активности предпринимательства в условиях ухудшения финансовых и общеэкономических показателей на фоне структурных изменений в экономике.

В дальнейшем цены продажи и аренды будут балансировать: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства (обусловленным инфляционным ростом и коррекцией объемов СМР) и ростом затрат на содержание объектов (которые, предположительно, будут расти в пределах инфляции в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, вероятный в таком случае рост цен и ставок аренды будет ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне низких доходов населения и бизнеса, а также на фоне низкой потребительской и деловой активности.

#### **Выводы.**

1. Сегодня самым значимым фактором риска для всех национальных экономик являются кризисные процессы, происходящие в странах Запада и, прежде всего, США: дефицит энергии и ресурсов, социальное расслоение и политический раскол общества, огромный госдолг и дефицит госбюджета, структурный кризис экономики, инфляция и высокая вероятность дефолта.

2. Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры дают все возможности, чтобы быстро восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях исчерпания мировых природных ресурсов и кризиса долларовой системы взаиморасчетов, а также высокая емкость рынков России и ближнего зарубежья, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность роста доходов населения и бизнеса, стабильность и активность на всех рынках, включая рынок недвижимости.

3. Большая территория страны и полная обеспеченность энергией и всеми необходимыми минералами дают несравнимую с другими странами возможность развития промышленности строительных материалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций. По мере развития общества, экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция цен способствует здоровой конкуренции на рынке, повышению качества СМР и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию. Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволит перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости. Востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома, обеспеченные развитой социальной и инженерной инфраструктурой, с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

4. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран в 2020 году показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха и спорта, что влечёт развитие и строительство качественной отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

5. Рынок недвижимости достаточно сбалансирован, но даже при ухудшении макроэкономических

показателей в условиях инфляции не следует ожидать ощутимого снижения цен на объекты и ставок аренды. Скорее, часть продавцов снимут с продажи свои объекты и дождутся новой активизации рынка, чем поспешат расстаться со своим весомым активом. В условиях коррекции цен зданий и помещений спрос на земельные участки, вероятно, снизится, чему способствует и значительное (в 2-5 раз) повышение с 2022 года штрафов за нарушения противопожарной безопасности.

6. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов накопления средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое.

7. Следовательно, в условиях отраслевого дисбаланса и мирового экономического кризиса, в условиях высокой инфляции приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим средством сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная «вторичка»), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России

2. <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-04-2023.pdf>,

3. <https://cbr.ru/key-indicators/>, [http://www.cbr.ru/statistics/macro\\_itm/svs/](http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/),

4. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>,

Анализ подготовлен специалистами СтамПелл и основан на последних официальных данных по состоянию на 07.06.2023 года.

## 6. Анализ тенденций рынка.

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

- сегмент строительных объектов;
- сегмент земли.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

На данном уровне реализуются земли, законодательно разрешенные для создания готовых

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- [www.irn.ru](http://www.irn.ru);
- [www.rway.ru](http://www.rway.ru);
- [www.cian.ru](http://www.cian.ru);
- [www.irr.ru](http://www.irr.ru);
- [www.avito.ru](http://www.avito.ru);
- [www.realty.dmir.ru](http://www.realty.dmir.ru)
- <http://www.anfast.ru>
- [www.doma-severa.ru](http://www.doma-severa.ru)
- <http://ivanickiy-partners.ru>
- <http://www.rbsurgut.ru>
- <http://salair86.ru/>
- <http://домострой86.pф>
- <http://fg-hmao.ru/>
- <http://annoviydom.ru/>
- <http://33metra.pro/>
- <http://com-hmao.com>
- <http://www.g-sn.ru>



- <http://ugra-holding.ru>
- <http://surgut.etagi.com>
- <http://n3462.ru>
- <http://gerz-surgut.ru/>
- <http://anrits.com/>
- <https://квартиры-домики.рф>
- <http://dom-surgut.ru> и другие аналогичные источники,

а также данных информационно-аналитических обзоров следующих агентств:

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

Данный анализ показал, что в аналитических материалах, размещенных на вышеуказанных сайтах, отсутствует информация о динамике (тенденциях) рынка земельных участков в г. Ханты-Мансийск (в открытых источниках информации (сети Интернет) представлены только анализы рынка квартир и коммерческой (торгово – офисной) недвижимости).

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

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

#### **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.

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 независящим от оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние проведения специальной операции в Донбассе на ценообразование рынка объекта (объектов) оценки

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

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

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

1. Первый уровень – первичный рынок земли.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В дальнейшем была проведена локализация рынка объектов недвижимости непосредственно связанных с объектом (объектами) оценки. Локализация рынка проведена по причине того, что в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта (объектов) оценки. Локализация условий поиска объектов анализа позволяет отобрать наиболее информационно ценные оферты. Исходные условия локализации представлены в табл. 11.

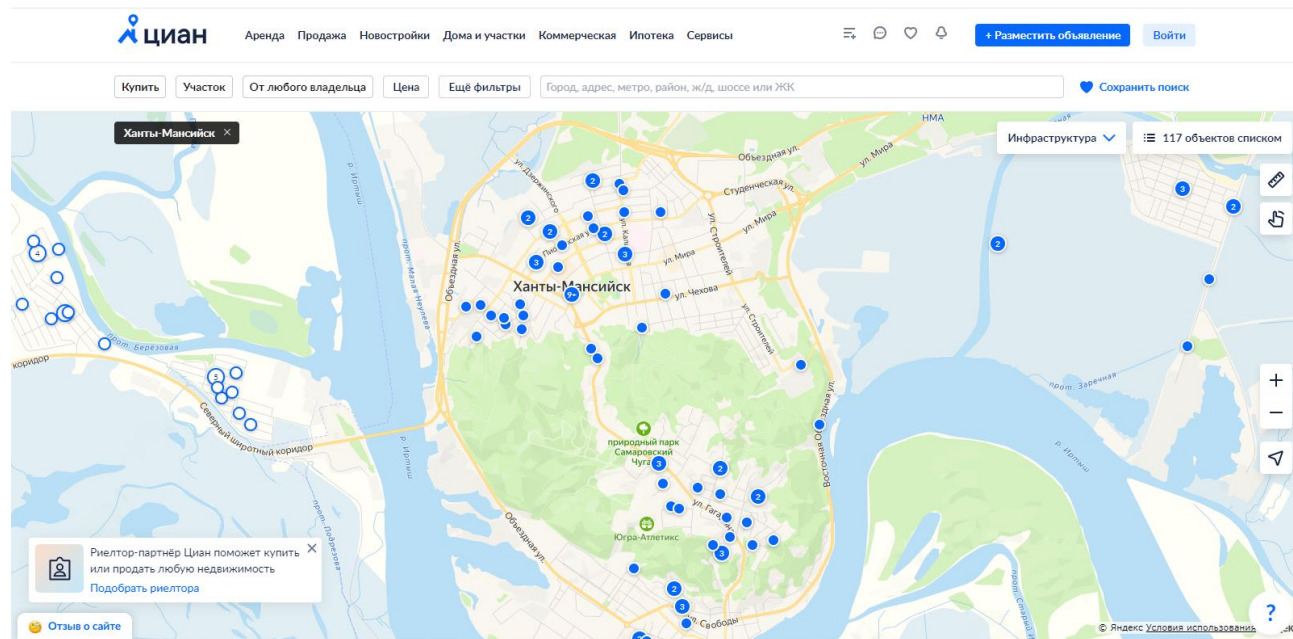
**Таблица 11.**

**Исходные условия локализации объектов анализа**

| Наименование показателя                        | Значение показателя                                         |
|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| Вид использования и (или) зонирование:         |                                                             |
| категория объекта                              | земли населенных пунктов                                    |
| разрешенное использование объекта              | ИЖС                                                         |
| Характеристики местоположения:                 |                                                             |
| адрес объекта                                  | Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск |
| типовая территориальная в пределах региона     | ТЗ № 1                                                      |
| типовая территориальная зона в пределах города | не локализовалась                                           |
| Физические характеристики:                     |                                                             |
| площадь                                        | до 15 соток                                                 |
| наличие коммуникаций                           | не локализовалось                                           |
| рельеф объекта                                 | не локализовался                                            |
| форма объекта                                  | не локализовалась                                           |
| наличие построек                               | свободный земельный участок или ветхие постройки под снос   |

Источник: 1. Анализ Оценщика.

По состоянию на дату оценки имеется достаточное количество предложений по продаже земельных участков в Ханты-Мансийске:



Источник:

[https://hmap.cian.ru/map/?center=60.99472271083814%2C69.03685504983683&deal\\_type=sale&engine\\_version=2&object\\_type\[0\]=3&offer\\_type=suburban&region=5041&zoom=13](https://hmap.cian.ru/map/?center=60.99472271083814%2C69.03685504983683&deal_type=sale&engine_version=2&object_type[0]=3&offer_type=suburban&region=5041&zoom=13)

Таким образом, рынок земельных участков в районе расположения Объекта оценки развит.

В качестве объектов анализа, при проведении настоящей оценки, были отобраны предложения о продаже объектов недвижимости в соответствии с указанными в табл. 11 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 oferty, которые могут рассматриваться как объекты анализа. Прочие oferty не рассматривались по причинам отсутствия полных исходных данных или не соответствия offer исходным условиям локализации.

### 3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

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

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

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

Условия продажи объектов анализа – единовременная оплата.

Описание объектов анализа представлено в табл. 12 – табл. 19. Подтверждение наличия и описание объектов, выбранных в качестве объектов анализа, представлено в Приложении 1 к настоящему Отчету.

Таблица 12.

Данные о виде использования объектов анализа

| Объект анализа   | Категория объекта        | Разрешенное использование объекта |
|------------------|--------------------------|-----------------------------------|
| Объект анализа 1 | земли населенных пунктов | ИЖС                               |
| Объект анализа 2 | земли населенных пунктов | ИЖС                               |
| Объект анализа 3 | земли населенных пунктов | ИЖС                               |
| Объект анализа 4 | земли населенных пунктов | ИЖС                               |
| Объект анализа 5 | земли населенных пунктов | ИЖС                               |

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 13.

## Данные об адресах объектов анализа

| Объект анализа   | Адрес объекта                                                                    |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| Объект анализа 1 | Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Обская ул.                                  |
| Объект анализа 2 | АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Октябрьская  |
| Объект анализа 3 | АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Рознина, 111 |
| Объект анализа 4 | АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Пушкина      |
| Объект анализа 5 | Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Рознина                                 |

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 14.

## Характеристики местоположения объектов анализа

| Объект анализа   | Типовая территориальная зона в пределах региона | Типовая территориальная зона в пределах города |
|------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| Объект анализа 1 | ТЗ № 1                                          | ТЗ № 1                                         |
| Объект анализа 2 | ТЗ № 1                                          | сочетание ТЗ № 4 и ТЗ № 5                      |
| Объект анализа 3 | ТЗ № 1                                          | сочетание ТЗ № 4 и ТЗ № 5                      |
| Объект анализа 4 | ТЗ № 1                                          | ТЗ № 1                                         |
| Объект анализа 5 | ТЗ № 1                                          | сочетание ТЗ № 4 и ТЗ № 5                      |

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 15.

## Физические характеристики объектов анализа

| Объект анализа   | Площадь, кв. м | Наличие коммуникаций                               | Рельеф объекта | Форма объекта |
|------------------|----------------|----------------------------------------------------|----------------|---------------|
| Объект анализа 1 | 500            | возможность использования центральных коммуникаций | нет данных     | нет данных    |
| Объект анализа 2 | 600            | возможность использования центральных коммуникаций | нет данных     | нет данных    |
| Объект анализа 3 | 750            | возможность использования центральных коммуникаций | нет данных     | нет данных    |
| Объект анализа 4 | 864            | возможность использования центральных коммуникаций | нет данных     | нет данных    |
| Объект анализа 5 | 630            | возможность использования центральных коммуникаций | нет данных     | нет данных    |

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 16.

## 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 17.

## 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 18.

## 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                                                           | ветхий дом под снос               |
| Объект анализа 2 | в наличии                | нет                                             | нет                                                           | капитальные постройки отсутствуют |
| Объект анализа 3 | в наличии                | нет                                             | нет                                                           | капитальные постройки отсутствуют |
| Объект анализа 4 | в наличии                | нет                                             | нет                                                           | капитальные постройки отсутствуют |
| Объект анализа 5 | в наличии                | нет                                             | нет                                                           | капитальные постройки отсутствуют |

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 19.

## Данные о ценах объектов анализа

| Объект анализа   | Цена объекта анализа, руб. | Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м |
|------------------|----------------------------|-------------------------------------------|
| Объект анализа 1 | 4 300 000                  | 8 600                                     |



| Объект анализа   | Цена объекта анализа, руб. | Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м |
|------------------|----------------------------|-------------------------------------------|
| Объект анализа 2 | 5 125 000                  | 8 542                                     |
| Объект анализа 3 | 6 450 000                  | 8 600                                     |
| Объект анализа 4 | 9 500 000                  | 10 995                                    |
| Объект анализа 5 | 6 500 000                  | 10 317                                    |
|                  | мин                        | 8 542                                     |
|                  | макс                       | 10 995                                    |
|                  | среднее                    | 9 411                                     |
|                  | медиана                    | 8 600                                     |
|                  | стандартное отклонение     | 1 162                                     |

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Анализ данных представленных в табл. 19, показывает, что цена предложений к продаже земельных участков, выбранных в качестве объектов анализа, находится в интервале от 8 542 руб./кв. м до 10 995 руб./кв. м. Интервал цен указан без учета скидок на торг. Анализ ценовых диапазонов для вариантов альтернативного использования не производился ввиду отсутствия такового.

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

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

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

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

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

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

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

В целом ликвидность рынка земли в регионе может быть оценена как низкая или ниже средней. При проведении настоящей оценки для классификации ликвидности рынка использовалась градация сроков экспозиции, представленная в Методических рекомендациях «Оценка имущественных активов для целей залога», разработанных Комитетом по оценочной деятельности АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ БАНКОВ (табл. 20).

Таблица 20.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

где:

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

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

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

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

Объем выборки требуемый для построения модели зависит от числа факторов, включаемых в модель с учетом свободного члена. В общем случае для получения статистически значимой модели требуется на один фактор объем выборки, равный 5 - 8 наблюдениям, 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. 21.

Таблица 21.

## Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов)

| Элементы сравнения (ценообразующие факторы)                           | Объект 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 невозможно.<br>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 невозможно.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется.              |
| Условия продажи                                                       | розничная продажа                                                                                              | розничная продажа                                  | Отличий нет, корректировка не требуется                 | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно | 1. Исследование влияния фактора невозможно.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется.              |
| Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)             | дата оценки                                                                                                    | актуальны на дату оценки                           | Отличий нет, корректировка не требуется                 | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно | 1. Исследование влияния фактора невозможно.<br>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 невозможно.<br>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 невозможно.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется.              |
| - разрешенное использование объекта                                   | под объектом недвижимого имущества – жилым домом                                                               | ИЖС                                                | Отличия незначительные, корректировка не требуется      | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно | 1. Исследование влияния фактора невозможно.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется.              |
| Местоположение:                                                       |                                                                                                                |                                                    |                                                         |                                                                                                           |                                                                                                               |
| - адрес объекта                                                       | Почтовый адрес ориентира: АО Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Островского д. 9 | представлен в табл. 12                             | Отличия незначительные, корректировка не требуется      | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно | 1. Исследование влияния фактора невозможно.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется.              |
| - типовая территориальная зона в пределах региона                     | ТЗ № 1                                                                                                         | ТЗ № 1                                             | Отличий нет, корректировка не требуется                 | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно | 1. Исследование влияния фактора невозможно.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется.              |
| - типовая территориальная зона в пределах города                      | ТЗ № 1                                                                                                         | ТЗ № 1; сочетание ТЗ № 4 и ТЗ № 5                  | Отличия существенные, требуется корректировка.          | Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно       | 1. Исследование влияния фактора невозможно.<br>2. Корректировка по данному фактору необходима.                |
| Физические характеристики:                                            |                                                                                                                |                                                    |                                                         |                                                                                                           |                                                                                                               |
| - площадь, кв. м                                                      | 774 +/- 10                                                                                                     | от 500,0 до 864,0                                  | Отличия существенные, требуется корректировка           | Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно       | 1. Исследование влияния фактора невозможно.<br>2. Корректировка по данному фактору необходима.                |
| - наличие коммуникаций                                                | возможность использования центральных коммуникаций                                                             | возможность использования центральных коммуникаций | Отличий нет, корректировка не требуется                 | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно | 1. Исследование влияния фактора невозможно.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется.              |
| - рельеф объекта                                                      | без сильных перепадов высот                                                                                    | нет данных                                         | Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется  | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов            | 1. Исследование влияния фактора невозможно.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется.              |

| Элементы сравнения (ценообразующие факторы)                     | Объект 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 |
|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| - форма объекта                                                 | правильная                                                     | нет данных                                                     | Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется  | невозможно<br>Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно | 1. Исследование влияния фактора невозможно.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется.              |
| Экономические характеристики                                    |                                                                |                                                                |                                                         |                                                                                                                         |                                                                                                               |
| - уровень операционных расходов                                 | земельный налог в соответствии с действующим законодательством | земельный налог в соответствии с действующим законодательством | Отличий нет, корректировка не требуется                 | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно               | 1. Исследование влияния фактора невозможно.<br>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 невозможно.<br>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 невозможно.<br>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 невозможно.<br>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 невозможно.<br>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 невозможно.<br>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 невозможно.<br>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 невозможно.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется.              |
| Дополнительные характеристики                                   | капитальные постройки отсутствуют                              | ветхий дом под снос; капитальные постройки отсутствуют         | Отличия существенные, требуется корректировка           | Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно                     | 1. Исследование влияния фактора невозможно.<br>2. Корректировка по данному фактору необходима.                |

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Анализ данных, представленных в табл. 21, показывает, что при проведении настоящей оценки необходима корректировка по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

- условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- территориальная зона в пределах города;
- общая площадь.

При этом исследование влияния ценообразующих факторов на цены сопоставимых объектов недвижимости с использованием аппарата корреляционно-регрессионного анализа не может быть осуществлено ни по одному из факторов ввиду ограниченного количества предложений в районе расположения Объекта оценки

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. 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. 22.

Таблица 22.

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

Таблица 10. Отношение удельной цены земельных участков в зависимости от передаваемых прав, среднее значение и доверительный интервал

| Наименование коэффициента                                                                                                             | Среднее значение | Доверительный интервал |      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------|------|
| Земельные участки под индустриальную застройку                                                                                        |                  |                        |      |
| 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             | 0,73                   | 0,77 |
| Земельные участки под коммерческую застройку, в том числе:                                                                            |                  |                        |      |
| Земельные участки под офисно-торговую застройку                                                                                       |                  |                        |      |
| 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                   | 0,79 |
| Земельные участки под объекты придорожного сервиса                                                                                    |                  |                        |      |
| Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности                 | 0,86             | 0,85                   | 0,87 |
| Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности | 0,76             | 0,74                   | 0,78 |
| Земельные участки под жилую застройку, в том числе:                                                                                   |                  |                        |      |
| Земельные участки под ИЖС                                                                                                             |                  |                        |      |
| Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности                 | 0,88             | 0,87                   | 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 |
| Земельные участки под ИЖС                                                                                                             |                  |                        |      |
| Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности                 | 0,87             | 0,86                   | 0,89 |
| Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности                | 0,77             | 0,75                   | 0,80 |
| Земельные участки под объекты рекреации                                                                                               |                  |                        |      |
| 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 | 0,76             | 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. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год. Стр. 82-84.

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

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

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

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

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

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

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

По данным аналитического портала statrael.ru, значения величины поправки на уторгование к ценам предложений, для земельных участков находятся в следующих диапазонах (табл. 23).

**Таблица 23.**

Скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.04.2023 года

| № | При продаже объектов                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение по РФ <sup>2</sup> | По регионам <sup>3</sup> |          |          |
|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|-------------------------------------|--------------------------|----------|----------|
|   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                |                 |                                     | А группа                 | Б группа | В группа |
| 1 | Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог | 0,89           | 0,96            | 0,93                                | 0,95                     | 0,93     | 0,91     |
| 2 | Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта                                       | 0,91           | 0,98            | 0,95                                | 0,96                     | 0,95     | 0,93     |
| 3 | Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта              | 0,90           | 0,98            | 0,94                                | 0,95                     | 0,94     | 0,92     |
| 4 | ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта             | 0,88           | 0,97            | 0,92                                | 0,94                     | 0,92     | 0,90     |
| 5 | Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог                                                                                 | 0,79           | 0,94            | 0,87                                | 0,90                     | 0,87     | 0,83     |
| 6 | Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка                                                                                                                                                                 | 0,70           | 0,95            | 0,83                                | 0,87                     | 0,82     | 0,77     |
| 7 | Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка                                                                                                | 0,84           | 0,95            | 0,90                                | 0,92                     | 0,90     | 0,87     |

Примечание:

1. Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства

2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница значений - менее ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения;

- верхняя граница - участки с высокими качественными характеристиками для данного назначения и вида разрешенного использования, типичной для рынка общей площадью, расположенные на плотно застроенной территории, в престижном окружении (месте), с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой.

3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

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

- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Источники. 1. <https://statrael.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3127-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-04-2023-goda>

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

Анализ открытых источников информации позволил выявить результаты исследований посвященных анализу величины поправки на функциональное назначение земельных участков из состава земель населенных пунктов. Значения величины поправки на функциональное назначение земельных участков из состава земель населенных пунктов, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под

редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год, приведены в табл. 24.

Таблица 24.

**Данные об изменении цен в зависимости от функционального назначения земельных участков**

| Наименование коэффициента                                                                                                               | Среднее значение | Доверительный интервал |      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------|------|
| Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку | 0,60             | 0,56                   | 0,64 |
| Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (МЖС) к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку    | 0,98             | 0,94                   | 1,00 |
| Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (ИЖС) к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку    | 0,66             | 0,62                   | 0,71 |

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. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год. Стр. 214.

## 2.6. Местоположение объекта.

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

Исследования, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год. Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам региона по отношению к областному центру представлены в табл. 25.

Таблица 25.

**Данные об отношении цен земельных участков под жилую застройку по районам региона**

| 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 |
| Райцентры с развитой промышленностью                                                 | 0,72             | 0,69                   | 0,75 |
| Райцентры сельскохозяйственных районов                                               | 0,61             | 0,58                   | 0,64 |
| Прочие населенные пункты                                                             | 0,50             | 0,47                   | 0,53 |
| Под коммерческую застройку                                                           |                  |                        |      |
| Областной центр                                                                      | 1,00             |                        |      |
| Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра                          | 0,80             | 0,78                   | 0,82 |
| Райцентры с развитой промышленностью                                                 | 0,71             | 0,69                   | 0,74 |
| Райцентры сельскохозяйственных районов                                               | 0,58             | 0,55                   | 0,62 |
| Прочие населенные пункты                                                             | 0,48             | 0,45                   | 0,51 |

Таблица 12. Окончание.

| Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру | Среднее значение | Доверительный интервал |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------|------|
| Под жилую застройку                                                                  |                  |                        |      |
| Областной центр                                                                      | 1,00             |                        |      |
| Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра                          | 0,80             | 0,77                   | 0,83 |
| Райцентры с развитой промышленностью                                                 | 0,71             | 0,68                   | 0,73 |
| Райцентры сельскохозяйственных районов                                               | 0,62             | 0,58                   | 0,65 |
| Прочие населенные пункты                                                             | 0,50             | 0,47                   | 0,54 |
| Под объекты рекреации                                                                |                  |                        |      |
| Областной центр                                                                      | 1,00             |                        |      |
| Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра                          | 0,80             | 0,77                   | 0,83 |
| Райцентры с развитой промышленностью                                                 | 0,70             | 0,66                   | 0,73 |
| Райцентры сельскохозяйственных районов                                               | 0,59             | 0,55                   | 0,63 |
| Прочие населенные пункты                                                             | 0,51             | 0,48                   | 0,54 |

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год, стр.95-96.

Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам города по отношению к самому дорогому району представлены в табл. 26.

Таблица 26.

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

| Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району | Среднее значение | Доверительный интервал |      |
|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------|------|
| Под индустриальную застройку                                                             |                  |                        |      |
| Центр города                                                                             | 1,00             |                        |      |
| Центры деловой активности                                                                | 0,85             | 0,84                   | 0,86 |
| Зоны автомагистралей                                                                     | 0,83             | 0,81                   | 0,86 |
| Индивидуальные жилые дома                                                                | 0,72             | 0,70                   | 0,74 |
| Многokвартирная жилая застройка                                                          | 0,75             | 0,74                   | 0,77 |
| Окраины города, промзоны                                                                 | 0,73             | 0,69                   | 0,77 |
| Под коммерческую застройку                                                               |                  |                        |      |
| Центр города                                                                             | 1,00             |                        |      |
| Центры деловой активности                                                                | 0,88             | 0,86                   | 0,89 |
| Зоны автомагистралей                                                                     | 0,77             | 0,75                   | 0,78 |
| Индивидуальные жилые дома                                                                | 0,69             | 0,67                   | 0,72 |
| Многokвартирная жилая застройка                                                          | 0,76             | 0,74                   | 0,78 |
| Окраины города, промзоны                                                                 | 0,64             | 0,62                   | 0,67 |
| Под жилую застройку                                                                      |                  |                        |      |
| Центр города                                                                             | 1,00             |                        |      |
| Центры деловой активности                                                                | 0,88             | 0,86                   | 0,89 |
| Зоны автомагистралей                                                                     | 0,72             | 0,70                   | 0,75 |
| Индивидуальные жилые дома                                                                | 0,74             | 0,71                   | 0,77 |
| Многokвартирная жилая застройка                                                          | 0,78             | 0,76                   | 0,80 |
| Окраины города, промзоны                                                                 | 0,65             | 0,63                   | 0,66 |

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год, стр.247.

## 2.7. Физические характеристики объекта.

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

Общая площадь объекта

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

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. 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 представлены в табл. 27.

Таблица 27.

## Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков

| Земельные участки. Данные, усредненные по России <sup>3</sup> |          |        |        |         |         |         |         |         |         |         |         |          |
|---------------------------------------------------------------|----------|--------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|----------|
| Площадь, сот.                                                 |          | аналог |        |         |         |         |         |         |         |         |         |          |
|                                                               |          | 0-50   | 50-100 | 100-200 | 200-300 | 300-400 | 400-500 | 500-600 | 600-700 | 700-800 | 800-900 | 900-1000 |
| объект оценки                                                 | 0-50     | 1,00   | 1,21   | 1,36    | 1,48    | 1,57    | 1,63    | 1,69    | 1,74    | 1,78    | 1,82    | 1,86     |
|                                                               | 50-100   | 0,83   | 1,00   | 1,13    | 1,23    | 1,30    | 1,36    | 1,40    | 1,44    | 1,48    | 1,51    | 1,54     |
|                                                               | 100-200  | 0,74   | 0,89   | 1,00    | 1,09    | 1,15    | 1,21    | 1,25    | 1,28    | 1,31    | 1,34    | 1,37     |
|                                                               | 200-300  | 0,68   | 0,81   | 0,92    | 1,00    | 1,06    | 1,11    | 1,14    | 1,18    | 1,21    | 1,23    | 1,25     |
|                                                               | 300-400  | 0,64   | 0,77   | 0,87    | 0,94    | 1,00    | 1,04    | 1,08    | 1,11    | 1,14    | 1,16    | 1,19     |
|                                                               | 400-500  | 0,61   | 0,74   | 0,83    | 0,90    | 0,96    | 1,00    | 1,03    | 1,06    | 1,09    | 1,11    | 1,14     |
|                                                               | 500-600  | 0,59   | 0,71   | 0,80    | 0,87    | 0,93    | 0,97    | 1,00    | 1,03    | 1,05    | 1,08    | 1,10     |
|                                                               | 600-700  | 0,57   | 0,69   | 0,78    | 0,85    | 0,90    | 0,94    | 0,97    | 1,00    | 1,02    | 1,05    | 1,07     |
|                                                               | 700-800  | 0,56   | 0,68   | 0,76    | 0,83    | 0,88    | 0,92    | 0,95    | 0,98    | 1,00    | 1,02    | 1,04     |
|                                                               | 800-900  | 0,55   | 0,66   | 0,74    | 0,81    | 0,86    | 0,90    | 0,93    | 0,96    | 0,98    | 1,00    | 1,02     |
|                                                               | 900-1000 | 0,54   | 0,65   | 0,73    | 0,80    | 0,84    | 0,88    | 0,91    | 0,94    | 0,96    | 0,98    | 1,00     |

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. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год. Стр. 115.

Наличие коммуникаций

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния на стоимость наличие коммуникаций.

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. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год (см. табл. 28).



Таблица 28.

Таблица 61

| Наименование коэффициента                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Среднее значение | Расширенный интервал |      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|------|
| г. Москва и Московская область                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                  |                      |      |
| Все классы земельных участков                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                  |                      |      |
| Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением                                                                                                                                                             | 0,84             | 0,73                 | 0,95 |
| Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением                                                                                                                                                                   | 0,84             | 0,68                 | 1,00 |
| Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммунациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммунациями - теплоснабжение, коммуникационные связи) | 0,83             | 0,73                 | 0,94 |
| Земельные участки под индустриальную застройку                                                                                                                                                                                                                                                                 |                  |                      |      |
| Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением                                                                                                                                | 0,85             | 0,74                 | 0,96 |
| Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением                                                                                                                                      | 0,84             | 0,68                 | 0,99 |
| Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением                                                                                                                                      | 0,85             | 0,74                 | 0,96 |
| Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией                                                                                                                                          | 0,78             | 0,67                 | 0,89 |
| Земельные участки под жилую застройку                                                                                                                                                                                                                                                                          |                  |                      |      |
| Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением                                                                                                                                               | 0,78             | 0,62                 | 0,93 |
| Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением                                                                                                                                               | 0,96             | 0,85                 | 1,00 |
| Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией                                                                                                                                                   | 0,77             | 0,66                 | 0,88 |

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. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год. Стр. 186-187

Систематизированные исследования, определяющие степень влияния наличия коммуникаций на стоимость земельных участков (см. табл. 29).

Таблица 29.

на коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.04.2023 года

Итого расчета СтатИелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

| № | Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства) | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|------------------|
| 1 | Не обеспеченные инженерными коммуникациями                                                                                                                                                                                                                |                |                 | 1,00             |
| 2 | при наличии только одного вида коммуникаций:                                                                                                                                                                                                              |                |                 |                  |
| 3 | Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)                                                                                                                                                                              | 1,08           | 1,19            | 1,13             |
| 4 | Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)                                                                                                                                                                              | 1,03           | 1,08            | 1,05             |
| 5 | Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)                                                                                                                                                                    | 1,04           | 1,11            | 1,07             |
| 6 | Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)                                                                                                                                                                    | 1,02           | 1,12            | 1,06             |
| 7 | Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом                                                                                                                                                                                                   | 1,08           | 1,27            | 1,16             |
| 8 | Обеспеченные центральным теплоснабжением                                                                                                                                                                                                                  | 1,05           | 1,18            | 1,10             |

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3128-na-kommunikatsii-zemnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-04-2023-goda>

### Рельеф объекта

В расчётах использовались аналоги, сопоставимые с Объектом оценки по данному фактору, поэтому значения диапазона корректировок для данного фактора не приводятся.

### Форма объекта

Ниже приведены корректирующие коэффициенты по данному фактору (табл. 30):

Таблица 30.

на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.04.2023 года

| Группа | Характеристика формы и рельефа участка                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | нижняя граница | верхняя граница | Среднее значение |
|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|------------------|
| 1      | Земельные участки категорий: земля населенных пунктов, земля сельхозназначения для дачного строительства и садоводства, земля промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                |                 | 1,00             |
| 2      | Участки при одном из перечисленных ниже факторов*:<br>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 **;<br>2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересечением рельефом местности;<br>3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %;<br>4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки;<br>5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов;<br>6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования | 0,75           | 0,90            | 0,83             |
| 3      | Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 1,06           | 1,15            | 1,10             |
| 4      | Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 1,09           | 1,29            | 1,19             |

Источник: <https://statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3123-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-04-2023-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.

### 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.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от близости к объектам, повышающим стоимость земельных участков, представлены в табл. 31.

Таблица 31.

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

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

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. Стр. 323..

### Близость к объектам, нарушающим экологию местности

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

Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 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 близости к объектам, нарушающим экологию местности, представлены в табл. 32.

Таблица 32.

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

| Наименование коэффициента                                                                                                                                                                                                                                                             | Среднее значение | Доверительный интервал |      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------|------|
| Земельные участки под жилую застройку                                                                                                                                                                                                                                                 |                  |                        |      |
| Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них | 0,75             | 0,73                   | 0,76 |
| Земельные участки под объекты рекреации                                                                                                                                                                                                                                               |                  |                        |      |
| Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них | 0,73             | 0,71                   | 0,75 |

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. Стр. 331.

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.

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

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

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

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

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

5. Ликвидность рынка. В целом ликвидность рынка земельных участков в регионе может быть оценена как низкая или ниже средней. Срок экспозиции объектов недвижимости на рынке оценивается в среднем 6 месяцев.

Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.04.2023 года

| № | Объекты недвижимости                                                                                                                                                                                                                                   | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение по РФ <sup>2</sup> , мес. | По регионам <sup>4</sup> |          |          |
|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|--------------------------------------------|--------------------------|----------|----------|
|   |                                                                                                                                                                                                                                                        |                |                 |                                            | А группа                 | Б группа | В группа |
| 1 | Земельные участки населённых пунктов (для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строений)                                                                                                                                            | 2              | 10              | 6                                          | 5                        | 6        | 8        |
| 2 | Земельные участки населённых пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства                                                                       | 3              | 12              | 7                                          | 5                        | 7        | 9        |
| 3 | Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населённых пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры | 7              | 22              | 13                                         | 10                       | 13       | 17       |
| 4 | Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства                     | 8              | 19              | 12                                         | 9                        | 12       | 16       |

Примечания:

1. Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации.

Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (профессиональными риэлторами, с регулярной рекламой объектов продажи в самых массовых региональных СМИ).

2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница – востребованные рынком объекты, расположенные на плотно застроенных территориях с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и дорожной инфраструктурой,

- верхняя граница выборки – объекты наибольшей площади и худшего качества (по местоположению, насыщенности и качеству инженерной и дорожной инфраструктуры).

3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населённых пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):

- А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королев, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий,  
- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий,  
- В-группа: остальные города и населённые пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Источники. 1. <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3125-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-04-2023-goda>

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

В настоящем отчете рассматривался 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 нем физически возможно строительство жилого дома.

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

#### **Правомочность**

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

Согласно правоустанавливающим документам, оцениваемый земельный участок имеет категорию – **земли населенных пунктов**, вид разрешенного использования – **под объектом недвижимого имущества – жилым домом**.

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 «под объектом недвижимого имущества – жилым домом», 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 «под объектом недвижимого имущества – жилым домом», то, соответственно, и финансовая оправданность и максимальная эффективность будет достигаться при условии использования земельного участка в рамках строительства и обслуживания жилого дома.

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемого земельного участка представлено в табл. 33.

Таблица 33.

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

| Критерии                      | Вариант использования                                                 |                                                                          |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
|                               | Деятельность, связанная со строительством и обслуживанием жилого дома | Деятельность, не связанная со строительством и обслуживанием жилого дома |
| Физическая осуществимость     | +                                                                     | +                                                                        |
| Законодательная разрешенность | +                                                                     | -                                                                        |
| Финансовая оправданность      | +                                                                     | -                                                                        |
| Максимальная эффективность    | +                                                                     | -                                                                        |
| <b>Итого</b>                  | <b>4</b>                                                              | <b>1</b>                                                                 |

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таким образом, в результате проведенного анализа наиболее эффективного использования оцениваемого земельного участка установлено, что наиболее эффективным вариантом использования, является его использование в текущем состоянии (под объектом недвижимого имущества – жилым домом (ИЖС)).

## РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

### 5.1. Общие положения

В соответствии с федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденным Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г., при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы.

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 со статьей 5 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» к объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

**Оценка стоимости** представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

**Стоимость** представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

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

**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»).

**Цель оценки** представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

**Допущение** представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

**Подход к оценке** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

**Метод оценки** представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

**Методические рекомендации по оценке** представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

**Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки)** представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

**Существенность** представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности.

**Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)** – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки (ст. 10 федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ).

Для целей оценки **дата оценки** рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки (п. 5 ФСО II).

**Аналог** – объект, идентичный или аналогичный объекту оценки (п. 4 ФСО V).

### 5.3. Общее описание 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 «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)».
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)».
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)».
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)».
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)».
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».
- 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 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 V).

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- 1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- 2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- 3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- 4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

- 1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
- 2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
- 3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных



количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения.

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

участок может использоваться метод регрессионного анализа.

### 1. Метод сравнения продаж.

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

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

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

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

где:

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

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

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

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

$n$  - количество объектов-аналогов;

$m$  - количество учитываемых при проведении корректировок характеристик.

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

### 2. Метод регрессионного анализа

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

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

где:

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

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

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

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

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

### 3. Метод выделения.

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

- наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок (при

отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса));

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустраиваемыми. Экономический износ, как правило, является неустраиваемым. 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 V).

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- 1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- 2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

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

- а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование



которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

### **2. Метод остатка**

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

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

объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **3. Метод предполагаемого использования**

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

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для

- получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

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

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

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

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

#### 5.4. Согласование результатов оценки

В соответствии с п. 3 ФСО V при применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

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)» 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 общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI, 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 проверочных 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.

## РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

### 6.1. Выбор подходов и методов оценки

Применение или отказ от использования подходов и методов в проведении оценки стоимости оцениваемого имущества регулируется федеральным законом и федеральными стандартами оценки, 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. 1. Раздела I. Подходы к оценке - ФСО V: «При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки»;
- п. 2. Раздела I. Подходы к оценке - ФСО V: «В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки»;
- п. 25 Раздел VII. Подходы к оценке – ФСО №7: «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 подходов и методов оценки объекта (объектов) оценки представлен в табл. 34.

Таблица 34.

**Анализ возможности использования подходов и методов оценки**

| Метод                                                                                                    | Оценка возможности использования                                                                                                                                                                                                                                                             | Заключение об использовании метода                                                                                                  | Заключение об использовании подхода                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Сравнительный подход</b>                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                     |                                                                                                          |
| Качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы) | При проведении настоящей оценки данный метод использовался при определении части поправок, количественное значение которых определяется в основном экспертными методами, а именно: поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений).                                           | Целесообразно использовать метод экспертных оценок в части расчета поправки на условия рынка (в части поправки к ценам предложений) | Сравнительный подход используется, в рамках сравнительного подхода                                       |
| Метод корректировок                                                                                      | В открытых источниках информации имеется информация об offerтах к продаже земельных участков под жилищное строительство. Данное обстоятельство создает предпосылки для использования данного метода.                                                                                         | Метод использовать целесообразно                                                                                                    | используются метод корректировок и метод экспертных оценок (в части определения отдельных корректировок) |
| Метод регрессионного анализа                                                                             | В результате проведенного анализа возможности использования аппарата корреляционно-регрессионного анализа, определено, что количества объектов анализа не достаточно для построения модели. По данной причине метод регрессионного анализа при проведении настоящей оценки не использовался. | Метод использовать нецелесообразно                                                                                                  |                                                                                                          |
| Метод выделения                                                                                          | Ввиду того, что в рамках сравнительного подхода                                                                                                                                                                                                                                              | Метод использовать                                                                                                                  |                                                                                                          |



| Метод                               | Оценка возможности использования                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Заключение об использовании метода | Заклучение об использовании подхода |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|
| Метод распределения                 | предполагается использовать метод корректировок, то данный метод (метод выделения) Оценщик принял решение не использовать.                                                                                                                                                                                                                                                | нецелесообразно                    |                                     |
|                                     | Ввиду того, что в рамках сравнительного подхода предполагается использовать метод корректировок, то данный метод (метод распределения) Оценщик принял решение не использовать.                                                                                                                                                                                            | Метод использовать нецелесообразно |                                     |
| <b>Доходный подход</b>              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                    |                                     |
| Метод предполагаемого использования | Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.                                                                                                                                                                                         |                                    |                                     |
|                                     | Ввиду отсутствия у Оценщиков норм и правил застройки земельных участков в районе нахождения объекта (объектов) оценки, Оценщик принял решение об отказе в использовании данного метода.                                                                                                                                                                                   | Метод использовать нецелесообразно |                                     |
| Метод капитализации земельной ренты | Кроме того, в рамках настоящего отчета Оценщик принял решение определять стоимость объекта (объектов) оценки сравнительным подходом, т.к., по мнению Оценщика, сравнительный подход наиболее точно дает возможность определить стоимость объекта (объектов).                                                                                                              |                                    |                                     |
|                                     | В открытых источниках отсутствует информация об аренде земельных участков, аналогичных объекту (объектам) оценки. Данное обстоятельство позволяет отказаться от использования данного метода.                                                                                                                                                                             | Метод использовать нецелесообразно | Доходный подход не используется.    |
| Метод остатка                       | Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки земельных участков улучшениями, приносящими доход. Ввиду отсутствия у Оценщиков норм и правил застройки земельных участков в районе нахождения объекта (объектов) оценки, Оценщик принял решение об отказе в использовании данного метода. | Метод использовать нецелесообразно |                                     |
|                                     | Кроме того, в рамках настоящего отчета Оценщик принял решение определять стоимость объекта (объектов) оценки сравнительным подходом, т.к., по мнению Оценщика, сравнительный подход наиболее точно дает возможность определить стоимость объекта (объектов).                                                                                                              |                                    |                                     |

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

## 6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом

### 6.2.1. 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 «Подходы и методы оценки (ФСО V)» сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки.

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений.

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения.

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

## 6.2.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом корректировок

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

Оценка стоимости методом корректировок предполагает следующую последовательность действий:

1. Выбор единицы сравнения (определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки).
2. Выбор объектов-аналогов (выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них).
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 (сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки).
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 (внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости)).
7. Расчет стоимости объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов (согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки).

### Выбор 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.

### Выбор объектов-аналогов

Результаты выбора объектов-аналогов для дальнейших расчетов представлены в табл. 35.

Таблица 35.

Результаты выбора объектов-аналогов

| Объект анализа   | Объект-аналог   | Адрес объекта                                                                    | Площадь объекта, кв. м | Категория земель         | ВРИ | Коммуникации                                       | Цена, руб. | Удельная цена, руб./кв. м | Примечание                        |
|------------------|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------|------------------------|--------------------------|-----|----------------------------------------------------|------------|---------------------------|-----------------------------------|
| Объект анализа 1 | Объект-аналог 1 | Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Обская ул.                                  | 500                    | земли населенных пунктов | ИЖС | возможность использования центральных коммуникаций | 4 300 000  | 8 600                     | ветхий дом под снос               |
| Объект анализа 2 | Объект-аналог 2 | АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Октябрьская  | 600                    | земли населенных пунктов | ИЖС | возможность использования центральных коммуникаций | 5 125 000  | 8 542                     | капитальные постройки отсутствуют |
| Объект анализа 3 | Объект-аналог 3 | АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Рознина, 111 | 750                    | земли населенных пунктов | ИЖС | возможность использования центральных коммуникаций | 6 450 000  | 8 600                     | капитальные постройки отсутствуют |
| Объект анализа 4 | Объект-аналог 4 | АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Пушкина      | 864                    | земли населенных пунктов | ИЖС | возможность использования центральных коммуникаций | 9 500 000  | 10 995                    | капитальные постройки отсутствуют |

| Объект анализа   | Объект-аналог   | Адрес объекта                                    | Площадь объекта, кв. м | Категория земель         | ВРИ | Коммуникации                                       | Цена, руб. | Удельная цена, руб./кв. м | Примечание                        |
|------------------|-----------------|--------------------------------------------------|------------------------|--------------------------|-----|----------------------------------------------------|------------|---------------------------|-----------------------------------|
| Объект анализа 5 | Объект-аналог 5 | Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Рознина | 630                    | земли населенных пунктов | ИЖС | возможность использования центральных коммуникаций | 6 500 000  | 10 317                    | капитальные постройки отсутствуют |

Источник: 1. Расчеты Оценщика 2. Анализ Оценщика.

#### Определение элементов сравнения

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

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

Сравнение объектов оценки и объектов-аналогов представлено в табл. 36.

Таблица 36.

Сравнение объекта оценки и объектов-аналогов

| Элементы сравнения                                                    | Объект оценки                                                                    | Объекты-аналоги          | Результаты сравнения                                                                                                              |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав | право собственности                                                              | право собственности      | Отличий нет, корректировка не проводилась                                                                                         |
| Условия финансирования                                                | полная оплата                                                                    | полная оплата            | Отличий нет, корректировка не проводилась                                                                                         |
| Условия продажи                                                       | розничная продажа                                                                | розничная продажа        | Отличий нет, корректировка не проводилась                                                                                         |
| Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)             | дата оценки                                                                      | актуально на дату оценки | Отличий нет, корректировка не проводилась                                                                                         |
| Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)                    | приравнивается к сделке                                                          | 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 | Отличий нет, корректировка не проводилась                                                                                         |
| - разрешенное использование                                           | под объектом недвижимого имущества – жилым домом                                 | ИЖС                      | Отличия незначительные, корректировка не проводилась                                                                              |
| Местоположение:                                                       |                                                                                  |                          |                                                                                                                                   |
| - адрес объекта                                                       | Почтовый адрес ориентира: АО Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты- | представлен в табл. 36   | Отличия существенные, учитываются в рамках проведения корректировки на различия в типовых территориальных зонах в пределах города |

| Элементы сравнения                                              | Объект оценки                                                  | Объекты-аналоги                                                | Результаты сравнения                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                 | Мансийск, ул. Островского, д. 9                                |                                                                |                                                                                               |
| - типовая территориальная зона в пределах региона               | ТЗ № 1                                                         | ТЗ № 1                                                         | Отличий нет, корректировка не проводилась                                                     |
| - типовая территориальная зона в пределах города                | ТЗ № 1                                                         | ТЗ № 1;<br>сочетание<br>ТЗ № 4 и ТЗ № 5                        | Отличия существенные, вводится поправка на различия по территориальной зоне в пределах города |
| Физические характеристики:                                      |                                                                |                                                                |                                                                                               |
| - площадь, кв. м                                                | 774 +/- 10                                                     | от 500 до 864                                                  | Отличия существенные, вводится поправка на площадь                                            |
| - наличие коммуникаций                                          | возможность использования центральных коммуникаций             | возможность использования центральных коммуникаций             | Отличий нет, корректировка не проводилась                                                     |
| - рельеф объекта                                                | без сильных перепадов высот                                    | нет данных                                                     | Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется                                        |
| - форма объекта                                                 | относительно правильная                                        | нет данных                                                     | Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется                                        |
| Экономические характеристики                                    |                                                                |                                                                |                                                                                               |
| - уровень операционных расходов                                 | земельный налог в соответствии с действующим законодательством | земельный налог в соответствии с действующим законодательством | Отличий нет, корректировка не проводилась                                                     |
| - условия аренды                                                | нет данных                                                     | нет данных                                                     | Отличий нет, корректировка не проводилась                                                     |
| - состав арендаторов                                            | нет данных                                                     | нет данных                                                     | Отличий нет, корректировка не проводилась                                                     |
| - иные характеристики                                           | нет данных                                                     | нет данных                                                     | Отличий нет, корректировка не проводилась                                                     |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью      | отсутствует                                                    | отсутствует                                                    | Отличий нет, корректировка не проводилась                                                     |
| Другие характеристики                                           |                                                                |                                                                |                                                                                               |
| - наличие подъездных дорог                                      | есть                                                           | есть                                                           | Отличий нет, корректировка не проводилась                                                     |
| - наличие факторов, повышающих стоимость объектов.              | нет                                                            | нет                                                            | Отличий нет, корректировка не проводилась                                                     |
| - сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности | нет                                                            | нет                                                            | Отличий нет, корректировка не проводилась                                                     |
| Дополнительные характеристики                                   | капитальные постройки отсутствуют                              | ветхий дом под снос; капитальные постройки отсутствуют         | Отличия существенные, вводится поправка на снос ветхих строений                               |

Источник: 1. Анализ Оценщика.

### Внесение корректировок

Анализ данных представленных в табл. 36, показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие поправки:

- поправку на условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- поправку на различия по территориальной зоне в пределах города;
- поправку на площадь;
- поправку на снос 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.

По данным аналитического портала statrielt.ru, значения величины поправки на уторгование к ценам предложений, для земельных участков находятся в следующих диапазонах (табл. 37).



Таблица 37.

## Скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.04.2023 года

| № | При продаже объектов                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение по РФ <sup>2</sup> | По регионам <sup>3</sup> |          |          |
|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|-------------------------------------|--------------------------|----------|----------|
|   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                |                 |                                     | А группа                 | Б группа | В группа |
| 1 | Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог | 0,89           | 0,96            | 0,93                                | 0,95                     | 0,93     | 0,91     |
| 2 | Земли населенных пунктов под многоквартирную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта                                    | 0,91           | 0,98            | 0,95                                | 0,96                     | 0,95     | 0,93     |
| 3 | Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта              | 0,90           | 0,98            | 0,94                                | 0,95                     | 0,94     | 0,92     |
| 4 | ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта             | 0,88           | 0,97            | 0,92                                | 0,94                     | 0,92     | 0,90     |
| 5 | Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог                                                                                 | 0,79           | 0,94            | 0,87                                | 0,90                     | 0,87     | 0,83     |
| 6 | Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка                                                                                                                                                                 | 0,70           | 0,95            | 0,83                                | 0,87                     | 0,82     | 0,77     |
| 7 | Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка                                                                                                | 0,84           | 0,95            | 0,90                                | 0,92                     | 0,90     | 0,87     |

## Примечание:

1. Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства

2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница значений - менее ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения,

- верхняя граница - участки с высокими качественными характеристиками для данного назначения и вида разрешенного использования, типичной для рынка общей площадью, расположенные на плотно застроенной территории, в престижном окружении (месте), с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой.

3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

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

- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровых зон от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Источники: 1. <https://statistika.ru/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3127-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-04-2023-goda>

В рамках настоящего Отчета значение поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) принято равным минимальному значению при продаже земельных участков под ИЖС в размере (минус) 2% (коэффициент 0,98), учитывая расположение оцениваемого участка в центральной части города.

Поправка на различия по территориальной зоне в пределах города.

Данные об отношении цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району представлены в табл. 38.

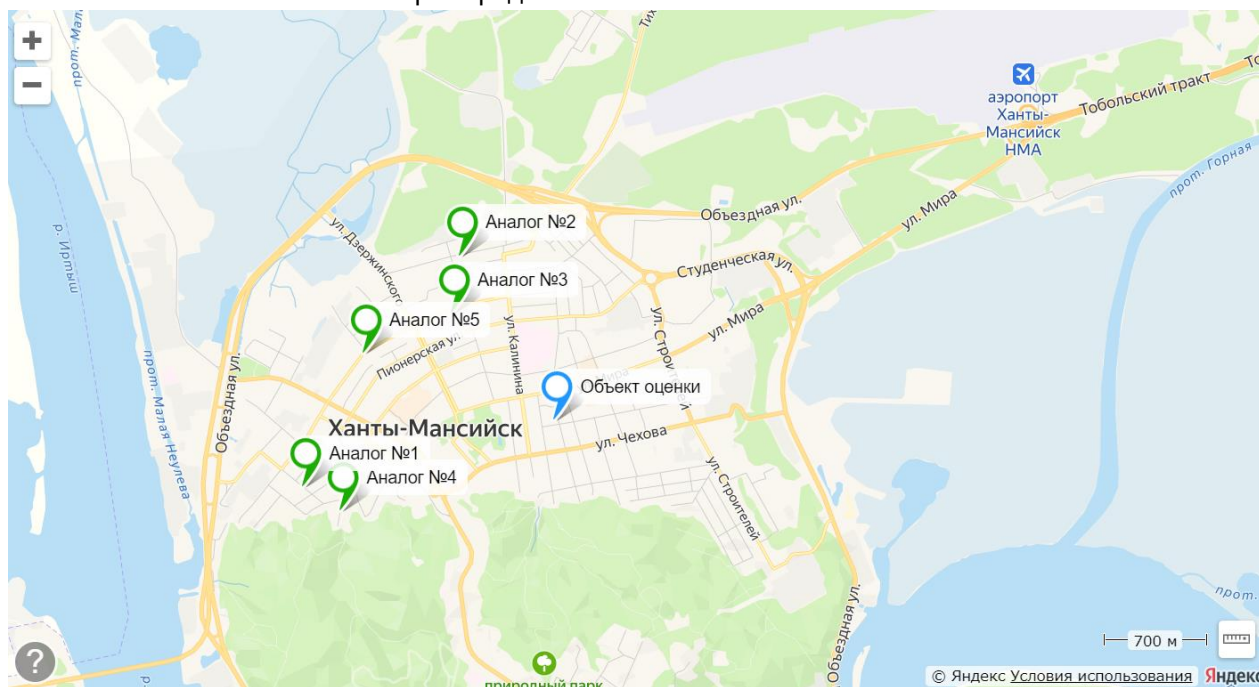
Таблица 38.

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

| Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району | Среднее значение | Доверительный интервал |
|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------|
| <b>Под индустриальную застройку</b>                                                      |                  |                        |
| Центр города                                                                             | 1,00             |                        |
| Центры деловой активности                                                                | 0,85             | 0,84 0,86              |
| Зоны автомагистралей                                                                     | 0,83             | 0,81 0,86              |
| Индивидуальные жилые дома                                                                | 0,72             | 0,70 0,74              |
| Многоквартирная жилая застройка                                                          | 0,75             | 0,74 0,77              |
| Окраины города, промзоны                                                                 | 0,73             | 0,69 0,77              |
| <b>Под коммерческую застройку</b>                                                        |                  |                        |
| Центр города                                                                             | 1,00             |                        |
| Центры деловой активности                                                                | 0,88             | 0,86 0,89              |
| Зоны автомагистралей                                                                     | 0,77             | 0,75 0,78              |
| Индивидуальные жилые дома                                                                | 0,69             | 0,67 0,72              |
| Многоквартирная жилая застройка                                                          | 0,76             | 0,74 0,78              |
| Окраины города, промзоны                                                                 | 0,64             | 0,62 0,67              |
| <b>Под жилую застройку</b>                                                               |                  |                        |
| Центр города                                                                             | 1,00             |                        |
| Центры деловой активности                                                                | 0,88             | 0,86 0,89              |
| Зоны автомагистралей                                                                     | 0,72             | 0,70 0,75              |
| Индивидуальные жилые дома                                                                | 0,74             | 0,71 0,77              |
| Многоквартирная жилая застройка                                                          | 0,78             | 0,76 0,80              |
| Окраины города, промзоны                                                                 | 0,65             | 0,63 0,66              |

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год, стр.247.

Местоположение объектов на карте представлено ниже:



<https://yandex.ru/map-constructor/?from=constructorapi&win=330>

Объект оценки расположен в центре города, как и аналоги №1 и 4, в то время как местоположение аналогов №2, 3 и 5 можно охарактеризовать как сочетание зон ТЗ №4 и ТЗ №5.

Таким образом, к аналогам №2, 3 и 5 необходимо ввести корректирующий коэффициент в размере:

$$1 / [(0,78 * 0,74)^{1/2}] = 1,32.$$

#### Поправка на площадь.

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 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. 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 представлены в табл. 39.

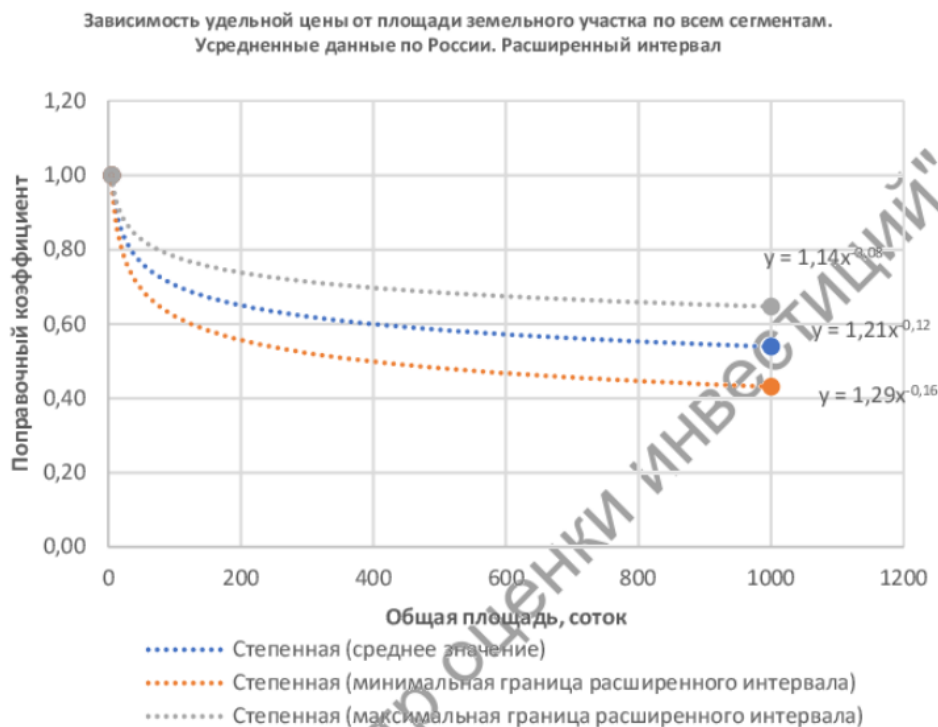
Таблица 39.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков

| Земельные участки. Данные, усредненные по России <sup>3</sup> |          |        |         |         |         |         |         |         |         |         |          |
|---------------------------------------------------------------|----------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|----------|
| Площадь, сот.                                                 | аналог   |        |         |         |         |         |         |         |         |         |          |
|                                                               | 0-50     | 50-100 | 100-200 | 200-300 | 300-400 | 400-500 | 500-600 | 600-700 | 700-800 | 800-900 | 900-1000 |
| объект оценки                                                 | 0-50     | 1,00   | 1,21    | 1,36    | 1,48    | 1,57    | 1,63    | 1,69    | 1,74    | 1,78    | 1,82     |
|                                                               | 50-100   | 0,83   | 1,00    | 1,13    | 1,23    | 1,30    | 1,36    | 1,40    | 1,44    | 1,48    | 1,51     |
|                                                               | 100-200  | 0,74   | 0,89    | 1,00    | 1,09    | 1,15    | 1,21    | 1,25    | 1,28    | 1,31    | 1,34     |
|                                                               | 200-300  | 0,68   | 0,81    | 0,92    | 1,00    | 1,06    | 1,11    | 1,14    | 1,18    | 1,21    | 1,23     |
|                                                               | 300-400  | 0,64   | 0,77    | 0,87    | 0,94    | 1,00    | 1,04    | 1,08    | 1,11    | 1,14    | 1,16     |
|                                                               | 400-500  | 0,61   | 0,74    | 0,83    | 0,90    | 0,96    | 1,00    | 1,03    | 1,06    | 1,09    | 1,11     |
|                                                               | 500-600  | 0,59   | 0,71    | 0,80    | 0,87    | 0,93    | 0,97    | 1,00    | 1,03    | 1,05    | 1,08     |
|                                                               | 600-700  | 0,57   | 0,69    | 0,78    | 0,85    | 0,90    | 0,94    | 0,97    | 1,00    | 1,02    | 1,05     |
|                                                               | 700-800  | 0,56   | 0,68    | 0,76    | 0,83    | 0,88    | 0,92    | 0,95    | 0,98    | 1,00    | 1,02     |
|                                                               | 800-900  | 0,55   | 0,66    | 0,74    | 0,81    | 0,86    | 0,90    | 0,93    | 0,96    | 0,98    | 1,00     |
|                                                               | 900-1000 | 0,54   | 0,65    | 0,73    | 0,80    | 0,84    | 0,88    | 0,91    | 0,94    | 0,96    | 0,98     |

Источники. 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. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год. Стр. 115.

Более точно данную зависимость отражает следующая функция:



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. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год. Стр. 133.

Величина корректирующего коэффициента может быть определена по формуле:

$$K = (S_{\text{об.оц.}} / S_{\text{ан.}})^{-0,12},$$

где

$S_{\text{об.оц.}}$  – площадь оцениваемого участка, кв.м.

$S_{\text{ан.}}$  – площадь оцениваемого участка, кв.м.

Величины корректирующих коэффициентов приведены в табл. 41 данного Отчёта.

Поправка на снос ветхих строений.

Ниже приведен диапазон корректирующих коэффициентов по данному фактору:

← <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3137-na-snos-v...>

**СтатРиелт**  
некоммерческая организация

[Подать объявление](#)
[Мои объявления](#)
[База недвижимости](#)
[Статистика рынка](#)
[Для оценки](#)
[Оформление прав](#)
[Эксплуатация и ремонт](#)
[Анализ рынка](#)
[Компани](#)

## на Снос ветхих зданий, строений и сооружений – корректировки на 01.04.2023 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков](#) (опубликовано 14.04.2023 г.)



Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

| № | Земельный участок для строительства                                                                                                                                                                                                                                                  | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|------------------|
| 1 | Свободный (незастроенный)                                                                                                                                                                                                                                                            |                |                 | 1,00             |
| 2 | Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц | 0,81           | 0,98            | 0,90             |

Примечание:

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница значений - плотно застроенные земельные участки, с высокими затратами на снос, транспортировку лома
- верхняя граница – участки с ветхими объектами, материалы которых можно вторично использовать.

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3137-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-04-2023-goda>

Поскольку на участке-аналоге №1 расположен ветхий дом – необходимо ввести корректировку. В соответствии с вышеприведенной информацией, корректирующий коэффициент для участка-аналога №1 составит:

$$1 / 0,9 = 1,11.$$

**Расчет весовых коэффициентов.**

Для определения весовых коэффициентов рассчитываем параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Расчет произведен по следующей формуле:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1...n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)}$$

где K – искомый коэффициент;

n – номер аналога;

S<sub>A</sub> – сумма корректировок по всем аналогам;

S<sub>1...n</sub> – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S<sub>1</sub> – сумма корректировок 1-го аналога;

S<sub>2</sub> – сумма корректировок 2-го аналога;

S<sub>n</sub> – сумма корректировок n-го аналога

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на 1/(|S<sub>A</sub>|+1), в результате получим:

$$K = \frac{1 / (|S_{1...n}| + 1)}{1 / (|S_1| + 1) + 1 / (|S_2| + 1) + \dots + 1 / (|S_n| + 1)}$$

Известно также, что величины корректировок могут быть как положительные, так и отрицательные, поэтому параметр S берется по модулю, так как значения корректировок, например, (-1) и (+1) равнозначны. В случае, когда сумма корректировок (S) равна нулю, в формулу введен минимальный параметр 1, который дает определять вес при нулевых значениях сумм корректировок и избежать математической ошибки деления на ноль<sup>6</sup>.

Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка при использовании сравнительного подхода представлен в таблице 40 данного Отчёта.

Таблица 40.

**Проведенные корректировки и результаты расчета скорректированной стоимости объектов-аналогов**

| Наименование                                                                                                  | Объект оценки | Аналог № 1 | Аналог № 2 | Аналог № 3 | Аналог № 4 | Аналог № 5 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Цена публичной оферты, руб.                                                                                   |               | 4 300 000  | 5 125 000  | 6 450 000  | 9 500 000  | 6 500 000  |
| Площадь, кв.м.                                                                                                | 774 +/- 10    | 500,0      | 600,0      | 750,0      | 864,0      | 630,0      |
| Удельная стоимость аналога, руб./кв.м.                                                                        |               | 8 600      | 8 542      | 8 600      | 10 995     | 10 317     |
| Корректировка на характер сделки (публичная оферта), коэффициент                                              |               | 0,980      | 0,980      | 0,980      | 0,980      | 0,980      |
| Скорректированная удельная стоимость аналога, руб./кв.м.                                                      |               | 8 428      | 8 371      | 8 428      | 10 775     | 10 111     |
| Корректировка на местоположение, коэффициент                                                                  |               | 1,00       | 1,32       | 1,32       | 1,00       | 1,32       |
| Скорректированная удельная стоимость аналога, руб./кв.м.                                                      |               | 8 428      | 11 050     | 11 125     | 10 775     | 13 347     |
| Корректировка на площадь, коэффициент                                                                         |               | 0,949      | 0,970      | 0,996      | 1,013      | 0,976      |
| Скорректированная удельная стоимость аналога, руб./кв.м.                                                      |               | 7 998      | 10 719     | 11 081     | 10 915     | 13 027     |
| Корректировка на необходимость сноса ветхих строений, коэффициент                                             |               | 1,11       | 1,00       | 1,00       | 1,00       | 1,00       |
| Скорректированная удельная стоимость аналога, руб./кв.м.                                                      |               | 8 878      | 10 719     | 11 081     | 10 915     | 13 027     |
| Абсолютная корректировка (S <sub>n</sub> ), % без учета скидки на торг                                        |               | 16,1       | 35,0       | 32,4       | 1,3        | 34,4       |
| 1/(S <sub>n</sub> +1)                                                                                         |               | 0,86       | 0,74       | 0,76       | 0,99       | 0,74       |
| Весомость, K=1/(S <sub>n</sub> +1)/(1/(S <sub>1</sub> +1)+1/(S <sub>2</sub> +1)+...+1/(S <sub>n</sub> +1)), % |               | 21,027     | 18,093     | 18,582     | 24,205     | 18,093     |
| Скорректированная удельная стоимость аналога, руб./кв.м. (С)                                                  |               | 8 878      | 10 719     | 11 081     | 10 915     | 13 027     |
| Результат (K x C), руб.                                                                                       |               | 1 867      | 1 939      | 2 059      | 2 642      | 2 357      |
| Скорректированная удельная стоимость оцениваемого участка, руб./кв.м.                                         | 10 860        |            |            |            |            |            |

<sup>6</sup> Источник: <http://www.top-ocenka.com/ocenka-blog24.html>

| Наименование                                                                                    | Объект<br>оценки | Аналог<br>№ 1 | Аналог<br>№ 2 | Аналог<br>№ 3 | Аналог<br>№ 4 | Аналог<br>№ 5 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Площадь оцениваемого земельного участка,<br>кв.м.                                               | 774 +/- 10       |               |               |               |               |               |
| <b>Справедливая стоимость оцениваемого<br/>земельного участка с учетом округлений,<br/>руб.</b> | <b>8 410 000</b> |               |               |               |               |               |

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

### 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 6.1 настоящего Отчета.

### 6.4. Согласование результатов оценки

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

Таким образом были сделаны следующие выводы:

Итоговая величина справедливой стоимости земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под объектом недвижимого имущества – жилым домом, общая площадь 774 +/- 10 кв. м, кадастровый номер 86:12:0101058:6, адрес объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Островского д. 9, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

8 410 000

(Восемь миллионов четыреста десять тысяч) рублей

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

2. Стоимость объекта 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)..



**РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ**

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее:

**1. Итоговая величина справедливой стоимости земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под объектом недвижимого имущества – жилым домом, общая площадь 774 +/- 10 кв. м, кадастровый номер 86:12:0101058:6, адрес объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Островского д. 10, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:**

**8 410 000**

**(Восемь миллионов четыреста десять тысяч)**

**рублей**

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

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

Оценщик

В.М. Булавка

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 "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)" (утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200).
6. Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)" (утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200).
7. Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)" (утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200).
8. Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)" (утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200).
9. Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)" (утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200).
10. Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)" (утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200).
11. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611).
12. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков.
13. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
14. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года

**2. Справочная литература**

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. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 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://hmap.cian.ru/sale/suburban/285565775/>

← ↻ 📄 <https://hmap.cian.ru/sale/suburban/285565775/> Обновлено: 8 июн, 23:02 👁 30 просмотров, 1 за сегодня

Только на Циан

## Участок, 5 сот.

Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Обская ул. [На карте](#)

📌 В избранное 🔄 📄 🖨️ 📧 ⚠️ Пожаловаться



12 фото

Отзыв о сайте

Площадь участка  
5 сот.

Продается земельный участок (ИЖС) в районе ЦРМ для строительства дома. В данный момент на участке имеется ветхое строение требующее сноса. Но на участке есть место для строительства дома. Участок-хороший вариант для строительства большого и уютного дома для вашей семьи!!! Плюс в том, что участок находится в центральной части, рядом расположены центральная площадь, сеть магазинов Магнит, Пятерочка, Аптеки, Школы, Детские сады. Ждем на просмотр в любое удобное для Вас время!  
Доп. описание: водоснабжение: централизованный. Номер в базе: 9177158.

[Свернуть](#)

### Спросите у автора объявления

Выбрать квартиру непросто, застройщик поможет, подберет персональные условия и ответит на вопросы

Как добраться? Можно взять в ипотеку? Что есть поблизости?

Где рядом можно отдохнуть? Какой налог на землю?

[Показать контакты](#)

Коммуникации и удобства

4 300 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Цена за метр 860 000 ₽/сот.

**+7 909 048-91-08**

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

📧 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**ЭТАЖИ Ханты-Мансийск**  
🔑 Документы проверены

РИЕЛТОР  
**Шихшунатова Ирина Байранбековна**

**циан.ипотека**  
Один запрос в 10 банков  
10 минут на предварительное решение по ипотеке  
[Ставки от 4.6%](#)

2. <https://hmap.cian.ru/sale/suburban/269691298/>

← ↻ 📄 <https://hmap.cian.ru/sale/suburban/269691298/> Обновлено: 8 июн, 22:37 210 просмотров, 0 за сегодня

Платное

Только на Циан

## Участок, 6 сот.

Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Октябрьская ул. [На карте](#)

В избранное

7 фото



Отзыв о сайте

Площадь участка  
6 сот.

Мечтаете о своем доме? Хватит мечтать, пора брать земельный участок в центральном районе города. Участок разработан, размежеван, огорожен, свет, газ, центральное водоснабжение. Документы готовы, один собственник. На участке теплица. Можно сразу приступить к строительству дома. Вы можете обустроить его по своему вкусу, засадить огород, обеспечив семью запасами на зиму. Заезд на участок есть круглый год. Все транспортные развязки рядом. Магазины, аптека, больница, детский сад в шаговой доступности. Доп. описание: водоснабжение: централизованный, канализация: центральная. Номер в базе: 7219791.

[Свернуть](#)

### Спросите у автора объявления

Выбрать квартиру непросто, застройщик поможет, подберет персональные условия и ответит на вопросы

Как добраться? Можно взять в ипотеку? Что есть поблизости? Где рядом можно отдохнуть? Какой налог на землю?

Отзыв о сайте

5 125 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Цена за метр 854 167 ₽/сот.

+7 912 410-44-69

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**ЭТАЖИ Ханты-Мансийск**  
Документы проверены

РИЕЛТОР  
Плехова Светлана Павловна

**циан.ипотека**  
Один запрос в 10 банков



10 минут на предварительное решение по ипотеке  
Ставки от 4.6%



3. <https://hmap.cian.ru/sale/suburban/254755820/>

← ↻ 📄 <https://hmap.cian.ru/sale/suburban/254755820/>

🔍 Только на Циан

## Участок, 7,5 сот.

Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Розина, 111 [На карте](#)

❤ В избранное

🔗

📄

📷

📞

⚠ Пожаловаться



📷 Фото

😊 Отзыв о сайте

📏 Площадь участка  
**7,5 сот.**

📄 Статус участка  
**ИЖС**

Земельный участок ИЖС в центре города на ул. Розина, напротив спорткомплекса "Дружба" (по другую сторону дороги, ближе к центру).  
Электричество подключено.  
Газ, централизованная вода, канализация - все коммуникации в непосредственной близости.  
Продает собственник.  
В пешей доступности магазины, остановки общественного транспорта, школы.

После покупки от соседнего участка предварительно присутствует согласие на подключение газа, оптоволоконка.

[Свернуть](#)

### Спросите у автора объявления

Выбрать квартиру непросто, застройщик поможет, подберет персональные условия и ответит на вопросы

Как добраться?

Можно взять в ипотеку?

Что есть поблизости?

Где рядом можно отдохнуть?

Какой налог на землю?

Показать контакты

😊 Отзыв о сайте

👤 Собственник  
**ID 70862564**

🏠 **циан.ипотека**

Один запрос в 10 банков  
10 минут на предварительное решение по ипотеке  
**Ставки от 4,6%**

**6 450 000 ₽**

[Следить за изменением цены](#)

Цена за метр 860 000 ₽/сот.

**+7 919 530-21-63**

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

📧 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

Написать

👤 Собственник  
**ID 70862564**

🏠 **циан.ипотека**

Один запрос в 10 банков  
10 минут на предварительное решение по ипотеке  
**Ставки от 4,6%**

страница 79

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

Обновлено: 8 июн, 22:36 194 просмотра, 0 за сегодня

Только на Циан

## Участок, 8,64 сот.

Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Пушкина [На карте](#)

В избранное



8 фото

Отзыв о сайте

Площадь участка  
8,64 сот.

Уважаемые покупатели!!!! Предлагаю вашему вниманию отличный земельный участок!!! Который находится в самом центре города. Участок ровный, находится на возвышенном месте, не загорожен от солнца, не просматривается соседями.  
Участок-хороший вариант для строительства большого и уютного дома для вашей семьи!!!  
Плюс в том, что участок находится в центральной части, рядом расположены центральная площадь, сеть магазинов Магнит, Пятерочка, Аптеки, Школы, Детские сады.  
Ждем на просмотр в любое удобное для Вас время!!!!. Номер в базе: 6762824.

[Свернуть](#)

### Спросите у автора объявления

Выбрать квартиру непросто, застройщик поможет, подберет персональные условия и ответит на вопросы

Как добраться? Можно взять в ипотеку? Что есть поблизости?

Где рядом можно отдохнуть? Какой налог на землю?



Отзыв о сайте

**9 500 000 ₽**  
[Следить за изменением цены](#)

Цена за метр 1 099 537 ₽/сот.

**+7 912 410-44-69**

Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

**ЭТАЖИ** АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**ЭТАЖИ Ханты-Мансийск**  
Документы проверены

РИЕЛТОР  
**Плехова Светлана Павловна**

**циан.ипотека**  
Один запрос в 10 банков

Один запрос в 10 банков  
10 минут на предварительное решение по ипотеке  
[Ставки от 4.6%](#)

5. <https://hmap.cian.ru/sale/suburban/287089421/>

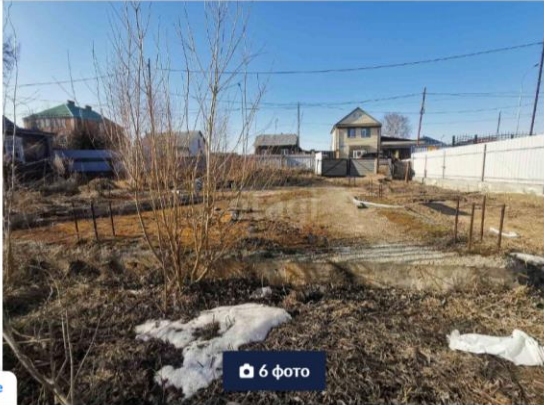
← ↻ 📄 <https://hmap.cian.ru/sale/suburban/287089421/> Обновлено: 8 июн, 23:02 14 просмотров, 2 за сегодня Платное

[Только на Циан](#)

## Участок, 6,3 сот.

Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Розина [На карте](#)

📌 В избранное 🔄 📄 🖨️ 📧 ⚠️ Пожаловаться



Отзыв о сайте 6 фото

Площадь участка  
6,3 сот.

Уникальное предложение! Уважаемые покупатели предлагаем Вашему вниманию земельный участок ИЖС в Центральной части, города Ханты-Мансийска, в ипотеку от 5,3%! Участок свободный от старой застройки. На участок заведено электричество и канализация. Вода и газ проходят по границе участка. К участку ведут асфальтированные подъездные пути. Удачное расположение участка: рядом магазины, аптеки, ОКБ, школа, удобная транспортная развязка. Два взрослых собственника. Полное юридическое сопровождение сделки. Помощь в оформлении ипотеки.. Номер в базе: 9339451.

[Свернуть](#)

### Спросите у автора объявления

Выбрать квартиру непросто, застройщик поможет, подберет персональные условия и ответит на вопросы

Как добраться? Можно взять в ипотеку? Что есть поблизости?

Где рядом можно отдохнуть? Какой налог на землю?



Отзыв о сайте

**6 500 000 ₽**  
[Следить за изменением цены](#)

Цена за метр 1 031 746 ₽/сот.

**+7 909 049-70-95**

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
📧 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**ЭТАЖИ Ханты-Мансийск**  
🔧 Документы проверены

 РИЕЛТОР  
**Белина Мария Владимировна**

[Циан.ипотека](#)

Один запрос в 10 банков

**ПРИЛОЖЕНИЕ 2**  
**ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА**



**Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре**  
полное наименование органа регистрации права

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

| Земельный участок<br>вид объекта недвижимости                                         |                                                                                                                                                                                                     |                   |                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|
| Лист № 1 раздела 1                                                                    | Всего листов раздела 1: 1                                                                                                                                                                           | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 6 |
| 12.10.2021г.                                                                          |                                                                                                                                                                                                     |                   |                         |
| Кадастровый номер:                                                                    | 86:12:0101058:6                                                                                                                                                                                     |                   |                         |
| Номер кадастрового квартала:                                                          | 86:12:0101058                                                                                                                                                                                       |                   |                         |
| Дата присвоения кадастрового номера:                                                  | 22.12.2006                                                                                                                                                                                          |                   |                         |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:                                      | 86:12:010907:0006                                                                                                                                                                                   |                   |                         |
| Местоположение:                                                                       | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Островского, 9. |                   |                         |
| Площадь, м2:                                                                          | 774 +/- 10                                                                                                                                                                                          |                   |                         |
| Кадастровая стоимость, руб:                                                           | 461706.48                                                                                                                                                                                           |                   |                         |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                  |                   |                         |
| Категория земель:                                                                     | Земли населенных пунктов                                                                                                                                                                            |                   |                         |
| Виды разрешенного использования:                                                      | Под объектом недвижимого имущества - жилым домом                                                                                                                                                    |                   |                         |
| Статус записи об объекте недвижимости:                                                | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"                                                                                                                          |                   |                         |
| Особые отметки:                                                                       | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                  |                   |                         |
| Получатель выписки:                                                                   | Мазырин Андрей Вячеславович (представитель правообладателя),<br>Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ОРЕОЛ", 7704750193              |                   |                         |

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ

РЕГИСТРАТОР ПРАВ

полное наименование должности



МАКЛАКОВА В.И.  
инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

| Земельный участок<br>вид объекта недвижимости |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Лист № 1 раздела 2                            | Всего листов раздела 2: 4                                                                                                                             | Всего разделов: 3                                                                                                                                       | Всего листов выписки: 6                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 12.10.2021г.                                  |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Кадастровый номер:                            | 86:12:0101058:6                                                                                                                                       |                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 1                                             | Правообладатель (правообладатели):                                                                                                                    | 1.1                                                                                                                                                     | Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Стройпроект» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев |
| 2                                             | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:                                                                                           | 2.1                                                                                                                                                     | Общая долевая собственность<br>86:12:0101058:6-86/041/2021-16<br>12.10.2021 07:10:08                                                                                                                                                                                                    |
| 4                                             | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | 4.1                                                                                                                                                     | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 5                                             | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                                                  |                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 5.1                                           | вид:                                                                                                                                                  | Доверительное управление                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                               | дата государственной регистрации:                                                                                                                     | 12.10.2021 07:10:08                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                               | номер государственной регистрации:                                                                                                                    | 86:12:0101058:6-86/041/2021-17                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                               | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                     | Срок действия с 23.08.2012 по 14.07.2022                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                               | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                              | Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ОРЕОЛ", ИНН: 7704750193, ОГРН: 1107746237147                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                               | основание государственной регистрации:                                                                                                                | Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-1, выдан 18.09.2012                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                               |                                                                                                                                                       | Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-2, выдан 22.11.2012 |                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                               |                                                                                                                                                       | Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-3, выдан 11.12.2012 |                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                               |                                                                                                                                                       | Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-4, выдан 20.12.2012 |                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ

РЕГИСТРАТОР ПРАВ

полное наименование должности



МАКЛАКОВА В.И.  
инициалы, фамилия



Лист 3

|                                     |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                         |
|-------------------------------------|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Земельный участок                   |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                         |
| вид объекта недвижимости            |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                         |
| Лист № 2 раздела 2                  | Всего листов раздела 2: 4 | Всего разделов: 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Всего листов выписки: 6 |
| 12.10.2021г.                        |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                         |
| Кадастровый номер:                  |                           | 86:12:0101058:6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                         |
|                                     |                           | <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-5, выдан 06.03.2013</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-6, выдан 02.04.2013</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-7, выдан 16.04.2013</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-8, выдан 21.05.2013</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-9, выдан 14.03.2014</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-10, выдан 04.04.2014</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-11, выдан 25.07.2014</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-12, выдан 14.04.2015</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-13, выдан 13.05.2015</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-14, выдан 01.07.2015</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-15, выдан 08.10.2015</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-16, выдан 07.08.2018</p> |                         |
| ГОСУДАРСТВЕННЫЙ<br>РЕГИСТРАТОР ПРАВ |                           | МАКЛАКОВА В.И.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                         |
| полное наименование должности       |                           | подпись<br>М.П.<br>инициалы, фамилия                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                         |

Лист 4

|                                                                                                                                                       |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Земельный участок                                                                                                                                     |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                         |
| вид объекта недвижимости                                                                                                                              |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                         |
| Лист № 3 раздела 2                                                                                                                                    | Всего листов раздела 2: 4 | Всего разделов: 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Всего листов выписки: 6 |
| 12.10.2021г.                                                                                                                                          |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                         |
| Кадастровый номер:                                                                                                                                    |                           | 86:12:0101058:6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                         |
|                                                                                                                                                       |                           | <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-17, выдан 14.05.2019</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-18, выдан 08.08.2019</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-19, выдан 30.01.2020</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-20, выдан 13.08.2020</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-21, выдан 08.10.2020</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-22, выдан 26.08.2021</p> <p>Договор купли-продажи недвижимого имущества, № АПШ-070921, выдан 07.09.2021</p> |                         |
| сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: |                           | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                         |
| сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:                                 |                           | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                         |
| ГОСУДАРСТВЕННЫЙ<br>РЕГИСТРАТОР ПРАВ                                                                                                                   |                           | МАКЛАКОВА В.И.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                         |
| полное наименование должности                                                                                                                         |                           | подпись<br>М.П.<br>инициалы, фамилия                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                         |

Лист 5

|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Земельный участок        |                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| вид объекта недвижимости |                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Лист № 4 раздела 2       | Всего листов раздела 2: 4                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Всего разделов: 3        |                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Всего листов выписки: 6  |                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 12.10.2021г.             |                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Кадастровый номер:       | 86:12:0101058:6                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 6                        | Заявленные в судебном порядке права требования: данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                         |
| 7                        | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: данные отсутствуют                                                                                                                                                                                            |
| 8                        | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют                                                                                                                                                    |
| 9                        | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: данные отсутствуют                                                                                                                               |
| 10                       | Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: отсутствуют |
| 11                       | Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения: данные отсутствуют                                                                                          |

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ

РЕГИСТРАТОР ПРАВ

полное наименование должности



МАКЛАКОВА В.И.

инициалы, фамилия

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

Раздел 3 Лист 6

Описание местоположения земельного участка

|                                         |                           |
|-----------------------------------------|---------------------------|
| Земельный участок                       |                           |
| вид объекта недвижимости                |                           |
| Лист № 1 раздела 3                      | Всего листов раздела 3: 1 |
| Всего разделов: 3                       |                           |
| Всего листов выписки: 6                 |                           |
| 12.10.2021г.                            |                           |
| Кадастровый номер:                      | 86:12:0101058:6           |
| План (чертеж, схема) земельного участка |                           |
|                                         |                           |
| Масштаб 1:300                           | Условные обозначения:     |
| ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР ПРАВ        |                           |
| полное наименование должности           |                           |
| подпись                                 | М.П.                      |
| МАКЛАКОВА В.И.                          | инициалы, фамилия         |



**ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,  
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

**№ 220005-035-000162 от 21.11.2022 г.**

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор и/или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: [www.energo-garant.ru](http://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.

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1. Страховщик</b>                         | <b>ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»</b><br>115035, г. Москва, Садовническая наб., 23.<br>ИНН/ КПП 7705041231 / 7705001001<br>р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва<br>к/с 30101810400000000225<br>БИК 044525225                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>2. Страхователь</b>                       | <b>ООО «Центр оценки инвестиций»</b><br>Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, помещение 019<br>ИНН 5054011713<br>р/с 40702810400500000184 в АО «Банк ДОМ.РФ» г. Москва<br>к/с 30101810345250000266<br>БИК 044583266, ОКПО 73058527<br>Генеральный директор Р.С.Луценко                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>3. Объект страхования:</b>                | 3.1.Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>4. Страховой случай:</b>                  | 4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.<br>4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает:<br>4.2.1.убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки;<br>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;<br>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.<br>4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: <ul style="list-style-type: none"> <li>• событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора;</li> <li>• требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.</li> </ul> |
| <b>5. Страховая сумма. Страховая премия.</b> | 5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: <b>500 000 000,00 (пятьсот миллионов) рублей 00 коп.</b><br>5.2. Страховая премия в размере <b>82 250,00 (восемьдесят две тысячи двести пятьдесят) рублей 00 коп.</b> уплачивается Страхователем одновременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок до 01 января 2023 г.<br>5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.2 срок настоящий Договор считается несостоявшимся.<br>5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |



|                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>6. Срок действия договора</b>                | <p>6.1. Срок действия настоящего Договора с <b>01 января 2023 г. по 31 декабря 2023 г.</b></p> <p>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.</p> <p>6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>7. Определение размера страховой выплаты</b> | <p>7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующем законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности.</p> <p>7.2. В сумму страхового возмещения включаются:</p> <p>7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества;</p> <p>7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки);</p> <p>7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.</p> |
| <b>8. Заключительные положения</b>              | <p>8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон Договора.</p> <p>8.2. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора.</p> <p>8.3. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством.</p> <p>8.4. Страхователь Правила страхования получил, с условиями страхования согласен.</p> <p>8.5. Договор оформлен О.И.Блиновой.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Приложения:</b>                              | Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

Страховщик:  
**ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»**  
 Директор Департамента  
 страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков



М.П.  
 На основании Доверенности № 02-15/510/21-с от 26.11.2021 г.



**ЭКСПЕРТНЫЙ  
СОВЕТ**

srosovet.ru

Ассоциация  
«Саморегулируемая организация оценщиков  
«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

05.07.2017 г.

№ 1582

**Булавка  
Валерий Михайлович**

Включен(а) в реестр членов от 12.02.2015 г.  
Реестровый номер 1582

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства\* «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 05.02.2015 г.

\*Некоммерческое партнерство переименовано в Ассоциацию на основании решения  
Общего собрания членов (Протокол №11 от 12.01.2017 г.)

Первый вице-президент



В. И. Лебединский

001069

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в Ассоциации «СРОО «ЭС»





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

## О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 961691

Настоящий диплом выдан

Bygrave

Валерью Михайлову (фамилия, имя, отчество)

В том, что он(а) с "10" октября 2011 г. по 26 января 2012 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Московский

государственном техническом университете

нагрузка передается на ноги и на спину, что приводит к развитию заболеваний опорно-двигательного аппарата.

«Судимы по специальности». Судимы по специальности — это означает, что человек был осужден за преступление, связанное с его профессией. Например, если врач был осужден за халатность, то он будет считаться судимым по специальности.

Государственная аттестационная комиссия решением от 26 мая 2012 г.

достоверяет право (соответствие квалификации) *Бурдак*  
(подпись, имя, отчество)

Валерия Михайловна (Фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере ... *Оценки* ...

стачиности підприємств (бизнеса) (предпринимательства)



Председатель государственной  
оптестационной комиссии

Ректор (директор)

Год 2012  
Учреба

МПФ Розница. 1996.

Диплом является государственным документом  
о профессиональной переподготовке

*Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности*

Регистрационный номер

2315



## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 022229-1

« 18 » июня 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

### «Оценка недвижимости»

выдан

Булавке Валерию Михайловичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 18 » июня 20 21 г. № 204

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 18 » июня 20 24 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., «Б», ТЗ № 484.







Оформлено в ФСС

**СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2300SB40R3612  
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>СТРАХОВАТЕЛЬ: ОЦЕНЩИК – БУЛАВКА ВАЛЕРИЙ МИХАЙЛОВИЧ.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                 |
| <b>Объект страхования:</b> имущественные интересы, связанные с: <ul style="list-style-type: none"> <li>– риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности;</li> <li>– риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда имущественным интересам заказчика, заключившего договор на проведение оценки, в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                 |
| <b>Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность):</b> оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                 |
| <b>Страховой случай</b> (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: <ul style="list-style-type: none"> <li>– причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда);</li> <li>– причинения вреда действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении застрахованной деятельности.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                 |
| <b>СТРАХОВАЯ СУММА</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                 |
| 10 000 000 руб. 00 коп.<br>(Десять миллионов рублей 00 копеек)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                 |
| <b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                 |
| 5 000 руб. 00 коп.<br>(Пять тысяч рублей 00 копеек)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                 |
| <b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 0,05% от страховой суммы.                                                                                                       |
| <b>ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «23» мая 2023 г. |
| <b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | с «24» мая 2023 г. по «23» мая 2024 г.                                                                                          |
| <b>Особые условия страхования:</b> лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек).<br>К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).<br>Полис страхования не действует на всей территории субъектов Российской Федерации, в которых ведется война, любые военные и боевые действия, военные мероприятия, вторжение/нападение, гражданская война, контртеррористические операции, в которых объявлено военное положение, ведутся военные операции любого рода, а также на территории, официально объявленной зоной чрезвычайных ситуаций. |                                                                                                                                 |

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4

От имени Страховщика:

/А.С. Иванов/



Дата выдачи Страхового полиса: «10» мая 2023 г.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва



Пронумеровано, прошнуровано, скреплено  
печатью и подписью  
92 (Девяносто две) страницы.  
Генеральный директор  
ООО «Центр оценки инвестиций»



Луценко Р.С.