

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

«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № УКО-С/25-166

от 30 января 2025 года

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

Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»

Исполнитель: ООО «Центр оценки инвестиций»

Цели и задачи оценки: Предполагаемое использование результата оценки - итоговой стоимости объекта (объектов) 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

Основание для проведения оценщиком оценки объекта (объектов) оценки Техническое задание № 166 к Договору № 2012/5 от «18» июля 2012 г.

Дата проведения оценки: 30 января 2025 г.

Дата составления отчета: 30 января 2025 г.



СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

	Стр.
Сопроводительное письмо	3
I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
1.1. Информация, содержащаяся в задании на оценку	5
1.2. Сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку	8
1.3. Сведения о заказчике оценки	8
1.4. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор	8
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»	9
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах	9
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	9
1.8. 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	11
1.9. Итоговая стоимость объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата	12
1.10. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки	12
1.11. Методология определения справедливой стоимости	13
II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	17
2.1. Общие положения	17
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки	18
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки	19
2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки	31
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки	31
III АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	32
3.1. Общие положения	32
3.2. Анализ рынка недвижимости	32
IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	86
4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как незастроенного	86
4.2. Анализ наиболее эффективного использования объекта незавершенного строительства	87
V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	88
5.1. Общие положения	88
5.2. Основные понятия оценки	88
5.3. Общее описание методов оценки земельных участков	89
5.4. Общее описание методов оценки недвижимости (зданий и сооружений)	96
5.5. Согласование результатов оценки	101
VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	103
6.1. Выбор подходов и методов оценки	103
6.2. Расчет стоимости земельного участка сравнительным (рыночным) подходом	106
6.2.1. Общие положения	106
6.2.2. Расчет стоимости земельного участка методом корректировок	106
6.3. Расчет стоимости земельного участка доходным подходом	122
6.4. Расчет стоимости объекта незавершенного строительства	123
6.4.1. Расчет стоимости объекта незавершенного строительства затратным подходом	123
6.4.2. Расчет стоимости объекта незавершенного строительства сравнительным (рыночным) подходом	140
6.4.3. Расчет стоимости объекта незавершенного строительства доходным подходом	140
6.5. Согласование результатов оценки	140
VII. ВЫВОДЫ	141
VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ	142
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	144
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	179



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

«30» января 2025 г.

Уважаемый Дмитрий Викторович!

В соответствии с Техническим заданием № 166 к Договору № 2012/5 от «18» июля 2012 г., специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости объектов недвижимости, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», а именно:

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

Оценка проведена по состоянию на 30 января 2025 г.

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

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

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

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

Указанный отчет об оценке 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. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течении шести месяцев с даты оценки.

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее:

1. Итоговая величина справедливой стоимости земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для обслуживания многоквартирного жилого дома, площадь 1 796+/- 9 кв. м, кадастровый номер 86:12:0101058:3, адрес (местоположение): Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Островского, 3, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

14 242 000

**(Четырнадцать миллионов двести сорок две тысячи)
рублей**

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



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

34 540 000

**(Тридцать четыре миллиона пятьсот сорок тысяч)
рублей**

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

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



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

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением № 1 Техническому заданию № 166 к Договору № 2012/5 от «18» июля 2012 г.

1. Объекты оценки, включая права на объекты оценки.

Объектами оценки являются объекты недвижимости, входящие в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ».

Перечень и характеристики объектов недвижимости, которые являются объектами оценки, представлены в табл. 1.

Таблица 1.
Перечень и характеристики объектов недвижимости, которые являются объектами оценки

№ п/п	Наименование объекта	Примечание	Балансовая стоимость на дату оценки, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для обслуживания многоквартирного жилого дома, площадь 1 796 +/- 9 кв. м, кадастровый номер 86:12:0101058:3, адрес (местоположение): Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Островского, 3	коммуникаций нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации по границе (рядом))	8 265 000
2	Нежилое здание, объект незавершенного строительства, площадь 7 059 кв. м, кадастровый номер 86:12:0101059:30, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 27, корп. 1	год остановки строительства 2012 - 2013	16 675 000

Состав объектов оценки – отдельных частей объекты оценки не имеют.

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

Ограничения и обременения прав на объекты оценки, в том числе в отношении каждой из частей объектов оценки, представлены в табл. 2.

Таблица 2.
Данные об ограничениях и обременениях прав на объекты оценки

№ п/п	Кадастровый номер	Доверительное управление	Аренда	Прочие обременения, ограничения, особые условия использования (залог, ипотека и т.д.)
1	86:12:0101058:3	есть	нет	отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)
2	86:12:0101059:30	есть	нет	отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)

Объекты оценки не имеют других 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 объектов оценки) является стоимость 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».

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 объектами оценки;
- участники сделки или пользователи объектов являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
- дата оценки: 30.01.2025 г.
- предполагаемое использование объектов – наиболее эффективное использование. Для целей настоящей оценки под наиболее эффективным использованием понимается текущее использование объектов 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: 30.01.2025 г.

6. Специальные допущения, иные существенные допущения.

Специальные допущения – отсутствуют.

Иные существенные допущения:

- при оценке объектов оценки учитывается право собственности на объекты оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся;
- определение стоимости объекта оценки с кадастровым номером 86:12:0101059:30 проводится без учета стоимости земельного участка, на котором он расположен, т.е. данный объект оценки оценивается как улучшение без учета стоимости земли.

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 оцениваемые объекты. 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 объектов оценки после предоставления информации заказчиком, на основе которой проводилась оценка.
- Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки оценщика и другие материалы отчета будут использованы им исключительно в соответствии с 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 объектов оценки.
- Мнение оценщика относительно стоимости объектов оценки действительно только на дату определения стоимости объектов оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов,



которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на стоимость объектов.

- Ни заказчик, ни 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 объектов оценки и не является гарантией того, что объекты будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости объектов, указанной в данном отчете.
- Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не требуется от оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.
- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить 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 неправомочных 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 объектов 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 объектов оценки предполагает, что текущее использование объектов оценки является их наиболее эффективным использованием.
- Объекты оценки не обладают какими-либо скрытыми дефектами, кроме оговоренных в отчете об оценке, которые могут повлиять на их 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 объектов 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	Чужмаков Игорь Александрович - действительный член саморегулируемой организации оценщиков Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ». Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 3199-16 от 15.11.2016 г. (регистрационный № 2063 от 15.11.2016 г.). Параметры документа о профессиональном образовании: Негосударственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Международная академия оценки и консалтинга», диплом о профессиональной переподготовке 772403000782, регистрационный номер 3442, дата выдачи 11.02.2016 г. Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» № 040942-1 от 10.07.2024 г., квалификационный аттестат «Оценка движимого имущества» № 041871-2 от 23.07.2024 г. Стаж работы оценщиком с 2016 года. Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций».
Номер контактного телефона оценщика	+7 (495) 229 – 49 - 71
Почтовый адрес оценщика	141091, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Героев Курсантов, д. 1А, кв. 110.
Адрес электронной почты оценщика	chuzhnikov@ramb-price.ru
Сведения об обязательном страховании ответственности оценщика	Полис обязательного страхования ответственности оценщика № 240005-035-000158 от 25.11.2024 г., выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ». Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
Наименование саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0002 от 04 июля 2007 г.
Место нахождения саморегулируемой организации оценщиков (СРО) соответствии с Выпиской из ЕГРЮЛ	115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19
Адрес саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	125040, г. Москва, ул. 1-я Ямского поля д.1, стр.1, SLAVA, здание А4, 2 этаж, офис 209
Почтовый адрес саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	115184, г. Москва, а/я 10.

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	1107746237147
Дата присвоения ОГРН	30 марта 2010 года
Место нахождения	117246, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Черемушки, Научный проезд, 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 № 240005-035-000157 от 25.11.2024 г., выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ». Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 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 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 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 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 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 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 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)», с изменениями, утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г.

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)», с изменениями, утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г.

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)», с изменениями, утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г.

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)», с изменениями, утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г.

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)», с изменениями, утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г.

12. Федеральный стандарт оценки «Оценка интеллектуальной собственности и нематериальных активов (ФСО XI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 659 от 30 ноября 2022 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка интеллектуальной собственности нематериальных активов (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 экспертизе отчетов об оценке;
- вторая группа – специальные стандарты оценки (ФСО №№ 7-10, XI), которые определяют дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, интеллектуальной собственности и нематериальных активов).

В соответствии с федеральным стандартом оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденным приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г, до момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

Учитывая вид объекта (объектов) оценки и цели оценки, 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 Министерства экономического развития Российской Федерации (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.

[Перечень методических рекомендаций по оценке, разработанных 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 одобрены к применению следующие методические рекомендации по оценке:

1. «Методические рекомендации по оценке объектов недвижимости, отнесенных в установленном порядке к объектам культурного наследия» (заседание от 23 июня 2015 г.).

В связи с тем, что объект (объекты) оценки не относится (относятся) к понятию «объекты культурного наследия», то в рамках настоящего отчета указанные методические рекомендации не использовались.

1.8. 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 объекта (объектов) оценки;
- оценщику не были предоставлены официальные документы, характеризующие экологическую обстановку на дату проведения оценки, непосредственно в районе нахождения объекта (объектов) оценки. Таким образом, согласно п. 7 «Общие требования к проведению оценки (ФСО №7)» при выполнении оценки предполагается, что состояние окружающей среды – удовлетворительное;
- в ряде случаев часть необходимых для оценки данных по объектам-аналогам может быть не указана в объявлениях (или других источниках информации) или указана неточно. В таких ситуациях для выполнения требований п. 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;
- количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки и иные ценообразующие факторы определялись на основании документов, предоставленных заказчиком;
- 24 февраля 2022 г. Президент РФ Владимир Путин принял решение о проведении специальной военной операции на территории ДНР и ЛНР с дальнейшей демилитаризацией Украины, соответственно в условиях проведения специальной военной операции на территории ДНР,



ЛНР, Запорожской и Херсонской областях, 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 проведения специальной военной операции, являются корректными. При развитии ситуации социально-экономического развития по иному сценарию (с учетом влияния проведения специальной военной операции), результат оценки может быть иным;
- после даты оценки, в условиях длительного (затяжного) проведения специальной военной операции, итоговая величина стоимости объекта (объектов) оценки, определенная в настоящем отчете, может существенно измениться;
- информации, предоставленной заказчиком, достаточно, чтобы сформировать мнение об объекте (объектах) оценки и определить его (их) стоимость. Оцениваемый земельный участок имеет следующие основные характеристики и свойства, которые способны повлиять на существенное изменение его стоимости, а именно:
 - подлежащий оценке земельный участок относится к категории земель - земли населенных пунктов;
 - вид разрешенного использования оцениваемого земельного участка – для обслуживания многоквартирного жилого дома;
 - оцениваемый земельный участок не застроен, на нём отсутствуют капитальные строения с большими сроками службы, а также строения, имеющие большие величины распределенных нагрузок на подошвы фундаментов;
 - из проведенного правового анализа документов предоставленных заказчиком и его устных пояснений, оценщиком каких-либо ограничений по использованию объекта оценки для освоения в целях жилищного строительства не выявлено;
 - состояние подъездных дорог до оцениваемого земельного участка оценивается как хорошее – дорога до самого участка, подъезд машин и спецтехники обеспечен.

1.9. Итоговая стоимость объекта (объектов) оценки, ограничения и пределы применения полученного результата

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

№ п/п	Кадастровый номер объекта	Площадь, кв. м	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость, руб.
1	86:12:0101058:3	1 796 +/-9	не применяется	14 242 000	не использовался	14 242 000
2	86:12:0101059:30	7 059	34 540 000	не использовался	не использовался	34 540 000

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

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

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.

1.10. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

При определении стоимости объекта (объектов) оценки оценщиком использовалась информация, полученная от заказчика (табл. 3), из правовых баз данных и рыночная информация.

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

Передан через Диадок 30.01.2025 11:07 GMT+03:00

6f4b165a-6628-4038-916f-39de1c8314e4

Страница 12 из 242



по тексту настоящего отчета.

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

При составлении отчета оценщик придерживался следующих принципов, согласно ФСО VI:

- 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 (ст.11 ФЗ № 135 «Об оценочной деятельности»).

Документы, предоставленные заказчиком оценки, а так же данные из открытых источников, 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 и достоверности с учетом принятых допущений к оценке.

1.11. Методология определения справедливой стоимости

Процесс оценки (федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III):

- согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта (объектов) оценки;
- составление отчета об оценке объекта (объектов) оценки (далее - отчет об оценке).

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

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

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

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

«1.3 Стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года N 217н «О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов



Российской Федерации от 17 декабря 2014 года N 151н «О введении документов Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 15 января 2015 года N 35544 («Официальный интернет-портал правовой информации» (www.pravo.gov.ru), 15 января 2015 года), с учетом требований настоящего Указания.»

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

В 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:

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

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

2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.

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

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

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

3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.

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

- лучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива может обеспечить



участникам рынка получение максимальной стоимости посредством его использования в комбинации с другими активами как группы активов (при установке или иной конфигурации для использования) или в комбинации с другими активами и обязательствами (например, бизнес);

- наилучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива может обеспечить участникам рынка получение максимальной стоимости при его отдельном использовании. Если наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его отдельном использовании, справедливая стоимость актива - это цена, которая была бы получена при проведении текущей операции по продаже данного актива участникам рынка, которые использовали бы данный актив отдельно.

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

4. Определение исходных данных для методов оценки.

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

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

- валютные рынки. На валютном рынке цены закрытия рынка являются легкодоступными и обычно представляют справедливую стоимость. Примером такого рынка является Лондонская фондовая биржа.
- дилерские рынки. На дилерском рынке дилеры всегда готовы торговать (покупать или продавать за свой собственный счет), таким образом обеспечивая ликвидность, используя свой собственный капитал, чтобы иметь запас единиц, для которых они создают рынок. Как правило, цена покупателя и цена продавца (представляющие цену, по которой дилер желает купить, и цену, по которой дилер желает продать, соответственно) являются легкодоступными в большей степени, нежели цены закрытия рынка. Внебиржевые рынки (цены на которых публично сообщаются) являются дилерскими рынками. Дилерские рынки также существуют для других видов активов и обязательств, включая некоторые финансовые инструменты, товары и физические активы (например, используемое оборудование).
- посреднические рынки. На посредническом рынке брокеры стараются свести покупателей с продавцами, но не готовы торговать за свой собственный счет. Другими словами, брокеры не используют свой собственный капитал, чтобы иметь запас единиц, для которых они создают рынок. Брокер знает цены, предлагаемые и запрашиваемые соответствующими сторонами, но каждая из сторон, как правило, не знает ценовые требования другой стороны. Информация о ценах завершившихся операций иногда бывает доступной. Брокерские рынки имеют электронные коммуникационные сети, в которых сводятся заказы на покупку и продажу, а также рынки коммерческой и жилой недвижимости.
- рынки "от принципала к принципалу". На рынке "от принципала к принципалу" операции, как первоначальные, так и по перепродаже, осуществляются сторонами самостоятельно, без посредников. Информация о таких операциях может быть общедоступной лишь в небольшом объеме.

Иерархия исходных данных:

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

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

5. Применение методов оценки.

При оценке справедливой стоимости необходимо использовать такие методы оценки, которые



являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используя уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные.

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

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

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

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

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

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

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

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

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. 3.

Таблица 3.

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 на земельный участок	представлены в приложении 2 отчета	копия
2	Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости на нежилое здание	представлены в приложении 2 отчета	копия
3	«Торгово-сервисный центр по ул. Мира, в г. Ханты-Мансийске. Корректировка» Стадия: Рабочий проект РАЗДЕЛ ОПЗ ОБЩАЯ ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА Шифр: НЮ-Д-383/30.1/05-00-ОПЗ-1 ТОМ 1 Выпуск 1 г. Екатеринбург 2008, Лист 22	представлены в приложении 2 отчета	копия
4	Архитектурный проект «Здание торгово – сервисного центра переменной этажности с паркингом. Блок 2, 3)	представлены в приложении 2 отчета	копия
5	Схема застройки квартала Шевченко – Доронина – Мира - Маяковского	представлены в приложении 2 отчета	копия
6	Справка о техническом состоянии объекта незавершенного строительства	Исх. № 10 от 28.01.2025 г.	копия

Источник: 1. Данные заказчика.

Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения – при проведении настоящей оценки, в дополнение к указанным выше документам, использовались различные данные, полученные из широкого перечня источников, указанные данные и источники их получения (в виде соответствующих ссылок) указаны в соответствующих разделах настоящего отчета.



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

Общее описание объекта (объектов) оценки.

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

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

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

Имущественные права, связанные с объектом (объектами) оценки.

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

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

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

Данные о балансовой стоимости объекта (объектов) оценки представлены ранее в табл. 1.

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

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

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

Объекты оценки имеют ограничения прав и обременения в виде доверительного управления.

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

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

В соответствии с Федеральным законом «Об инвестиционных фондах» управляющая компания осуществляет доверительное управление паевым инвестиционным фондом путем совершения любых юридических и фактических действий в отношении составляющего его имущества, а также осуществляет все права, удостоверяемые ценными бумагами, составляющими паевой инвестиционный фонд, включая право голоса по голосующим ценным бумагам.

Управляющая компания вправе предъявлять иски и выступать ответчиком по искам в суде в связи с осуществлением деятельности по доверительному управлению паевым инвестиционным фондом.



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

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

При оценке объекта (объектов) оценки учитывается право собственности на объект (объекты) оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объекты считаются свободными от ограничений (обременений) указанных прав, в том числе 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 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. 3.

Каждый объект недвижимости имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик.

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

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

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

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

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



- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

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

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

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

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

Данные элементы сравнения не детализировались и в перечень количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки не включались. Принимаемые при проведении дальнейших расчетов значения указанных характеристик представлены в разделе 1.8.

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,

так как оцениваемый земельный участок является незастроенным (на нём отсутствуют улучшения).

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

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

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

1. Вид использования и (или) зонирование.

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

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

Данные о категории и разрешенном использовании оцениваемого земельного участка представлены в табл. 4.

Таблица 4.

Данные о категории и разрешенном использовании объекта (объектов) оценки

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



Источник: 1. Анализ оценщиком документов, представленных в табл. 3.

Данные о виде использования объекта незавершенного строительства представлены в табл. 5.

Таблица 5.

Данные о виде использования объекта оценки

Кадастровый номер объекта	Разрешенный вид использования
86:12:0101059:30	<p>По документу: проектируемое назначение – нежилое здание, степень готовности объекта незавершенного строительства 10%, адрес объекта: г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 27, к. 1</p> <p>По проекту: Здание торгово-сервисного центра переменной этажности по адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Мира:</p> <ul style="list-style-type: none"> - блок 1 – 7-ми этажный торгово – сервисный центр с подземной стоянкой в подвальном этаже на 44 машино/место; - блок 2 – 9-ти этажные апартаменты; - блок 3 – 2-х этажный фитнес центр с сауной и бассейном.

Источник: 1. Анализ оценщиком документов, представленных в табл. 3.

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

2. Местоположение объекта.

При проведении настоящей оценки классификация характеристики местоположения принята на основе анализа данных представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 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 «Областной центр»; населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью и схожими экономическими характеристиками областного центра – 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»);

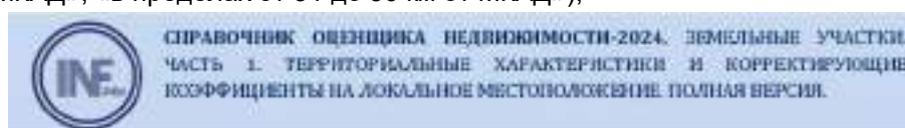


Таблица 6. Классификация типовых территориальных зон в пределах региона.

Наименование типовой зоны	Описание типовой зоны	код
Областной центр	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 и схожими экономическими характеристиками с характеристиками областного центра	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 - 2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и

Передан через Диадок 30.01.2025 11:07 GMT+03:00

6f4b165a-6628-4038-916f-39de1c8314e4

Страница 21 из 242



- 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.

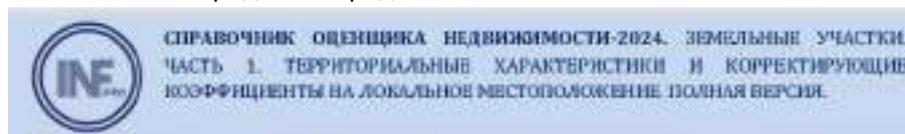


Таблица 7. Виды типовых территориальных зон (ТТЗ).

Типовые зоны в пределах города	Описание зоны	Код
Центр города	Культурный и исторический центр. Наиболее престижный и дорогой район города. Чаще всего здесь располагаются основные здания городских служб (здания администраций города, государственных учреждений). На территории обычно располагаются памятники культуры и архитектуры высокой значимости. Территория «старого города», если она есть. 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
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). Данная зона может быть несколько внутри одного административного района исследуемого населенного пункта.	II



Зоны автомагистралей	Земли вдоль крупных транспортных артерий, соединяющие центры административных районов и проходящие по центру города. Основным 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 застройки индивидуальных жилых домов. Сюда можно отнести так называемый «частный сектор», СНТ, зоны коттеджей, 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 данного 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 - 2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

Данные об адресе оцениваемых объектов представлены в табл. 6.

Таблица 6.

Данные об адресах оцениваемых объектов

Кадастровый номер объекта	Адрес объекта
86:12:0101058:3	Россия, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Островского, 3
86:12:0101059:30	Россия, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, 27, корп.1

Источник: 1. Анализ оценщиком документов, представленных в табл. 3.

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

Местоположение объекта (объектов) оценки представлено на фрагментах карты г. Ханты-Мансийск (рис. 1-3).



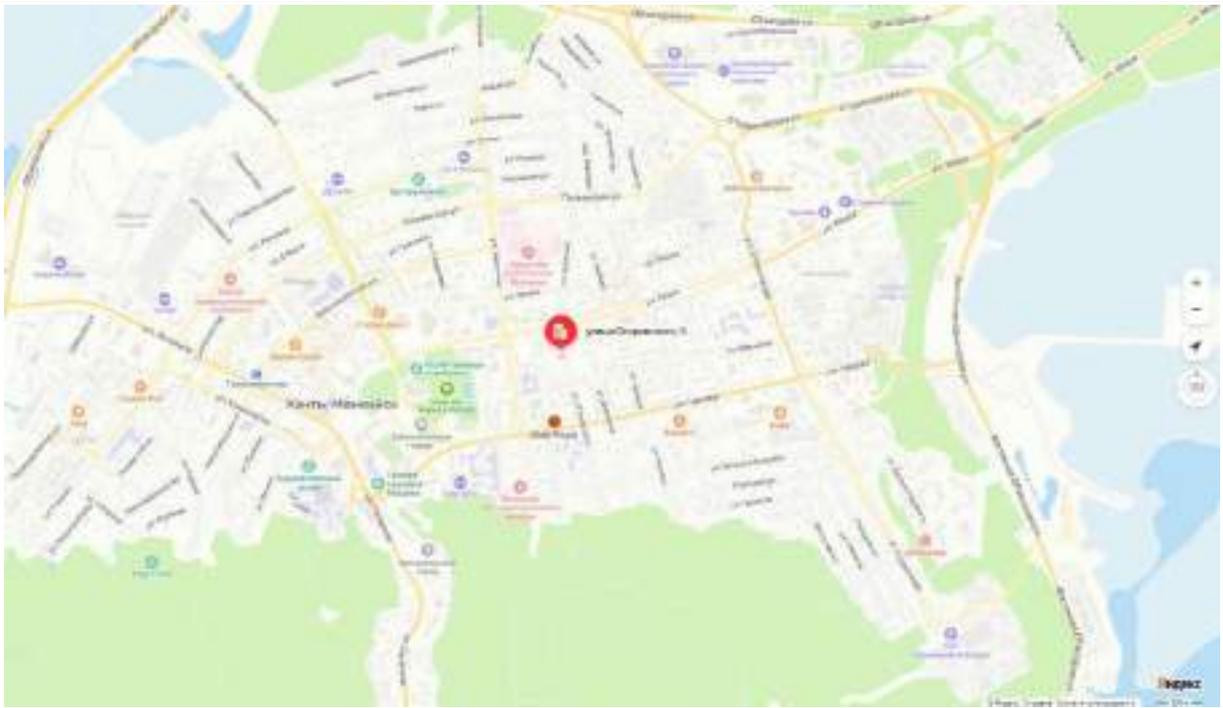


Рис. 1. Местоположение объекта оценки – земельного участка на ул. Островского, 3

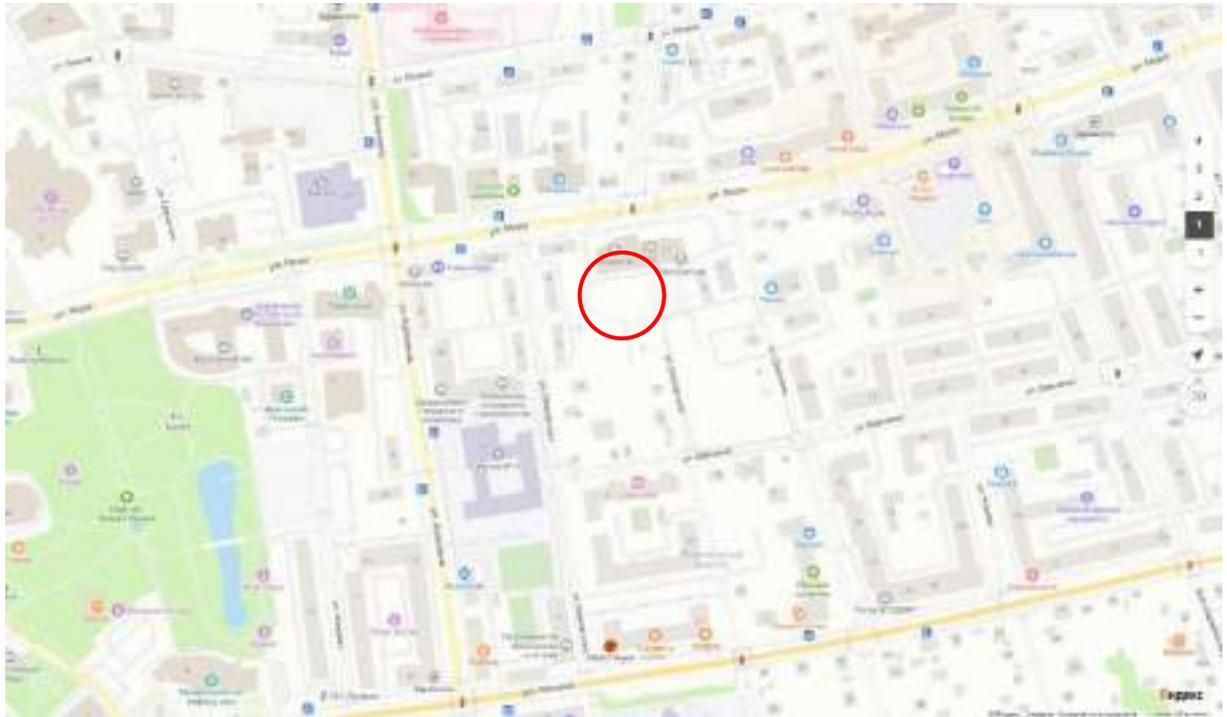


Рис. 2. Местоположение объекта оценки – земельного участка на ул. Островского, 3



[=1&is_copy_url=true&active_layers=#](#)

Тип: Зона с особыми условиями использования территории.

Вид: Иная зона с особыми условиями использования территории.

Реестровый номер: 86:00-6.306.

Кадастровый район: 86:00.

Наименование: Приаэродромная территория аэродрома Ханты-Мансийск.

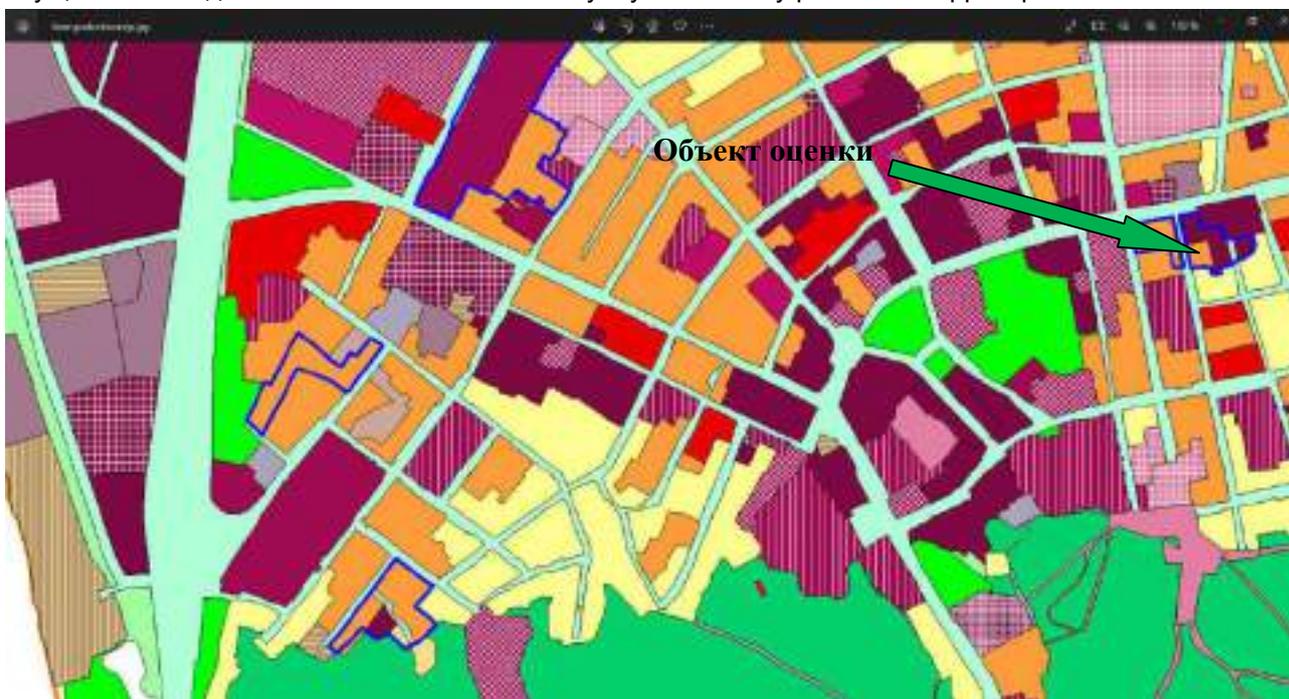
Ограничение: При установлении приаэродромной территории устанавливаются ограничения использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности в соответствии с Решением об установлении приаэродромной территории аэродрома Ханты-Мансийск,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

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

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

Описание месторасположения объекта (объектов) оценки с точки зрения градостроительного зонирования

Согласно карте градостроительного зонирования города Ханты-Мансийск оцениваемый земельный участок относится к территориальной зоне ЖЗ 102: среднеэтажная жилая застройка. Местоположение объекта оценки относится к территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.





Источник: 1. https://admhmansy.ru/rule/admhmansy/adm/department-of-planning-and-architecture/activities/detail.php?ELEMENT_ID=118512&ID=30 (Карта градостроительного зонирования)
 2. <https://admhmansy.ru/upload/iblock/fd7/Karta-gradostroitelnoho-zonirovaniya-20.07.2021.jpg>

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 7, 8.

Таблица 7.

Характеристики местоположения объекта (объектов) оценки		
Кадастровый номер объекта	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города*
86:12:0101058:3	ТЗ № 1	сочетание ТЗ № 1, ТЗ № 4 и ТЗ № 5 (центр города, индивидуальные жилые дома, высотная (многоквартирная) жилая застройка)
86:12:0101059:30	ТЗ № 1	сочетание ТЗ № 1, ТЗ № 4 и ТЗ № 5 (центр города, индивидуальные жилые дома, высотная (многоквартирная) жилая застройка)

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

Источник: 1. Анализ оценщиком документов, представленных в табл. 3.

2. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

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

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

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

- площадь (значения представлены в табл. 8);
- наличие коммуникаций;
- рельеф объекта;
- форма объекта.

Физические характеристики объекта (объектов) оценки представлены в табл. 8.



Источник: 1. Анализ оценщиком документов, представленных в табл. 3.

2. Расчеты оценщика.

Прочие характеристики объекта незавершенного строительства - блок 2, 3 представлены в табл. 11.

Таблица 11.

Описание характеристик объекта незавершенного строительства – блок 2, 3

Наименование характеристики	Значение характеристики
Количественные характеристики	
Общая площадь блоков 2 и 3	7 826,66 кв.м
Строительный объем блоков 2 и 3	28 317,21 куб.м
Этажность	- блок 2 – 9-ти этажные апартаменты; - блок 3 – 2-х этажный фитнес центр с сауной и бассейном.
Группа капитальности	I
Год постройки	незавершенное строительство
Год остановки строительства	по данным Заказчика 2012 - 2013
Качественные характеристики	
Конструктивные элементы, в том числе:	
Фундаменты	фундамент комбинированный свайно-плитный и включает в себя монолитную железобетонную плиту переменной толщины и висячие забивные железобетонные цельные сваи сплошного квадратного сечения с ненапрягаемой арматурой длиной 12,0 м (
Стены и перегородки	Стены подвала – монолитные, толщиной 300 мм, утепленные; наружные стены здания – 3-х слойные: внутренний слой – газобетонные блоки толщиной 300 мм; утеплитель; наружный облицовочный слой (предусмотрен в 3 вариантах – два варианта вентилируемые фасады и один – витраж из алюминиевых профилей), внутренние стены – монолитные (шахты лифтов и лестничные клетки); перегородки – пустотелый керамический кирпич
Перекрытия	железобетонные
Кровля	плоская с внутренним водостоком, с утеплением (не выполнена)
Полы	не выполнены
Проемы	не выполнены
Отделочные работы	не выполнены
Внутреннее санитарно – техническое и электрическое устройство	не выполнены
Прочие работы	не выполнены

Источник: 1. Анализ оценщиком документов, представленных в табл. 3.

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

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



Фото 1. Общий вид земельного участка кадастровый номер: 86:12:0101058:3



Фото 2. Общий вид земельного участка кадастровый номер: 86:12:0101058:3





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



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



Фото 5. Общий вид земельного участка кадастровый номер: 86:12:0101058:3



Фото 6. Общий вид земельного участка кадастровый номер: 86:12:0101058:3

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



Фото 7. Общий вид объекта незавершенного строительства кадастровый номер: 86:12:0101059:30



Фото 8. Общий вид объекта незавершенного строительства кадастровый номер: 86:12:0101059:30

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

Данные об экономических характеристиках объекта (объектов) оценки представлены в табл. 12.

Таблица 12.

Данные об экономических характеристиках объекта оценки – земельных участков

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

Источник: 1. Анализ оценщиком документов, представленных в табл. 3.



5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью представлены в табл. 13.

Таблица 13.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Кадастровый номер объекта	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
все объекты, указанные в задании на оценку	отсутствует

Источник: 1. Анализ оценщиком документов, представленных в табл. 3.

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

При проведении настоящей оценки к другим характеристикам (элементам) были отнесены сведения о наличии подъездных дорог (свободного подъезда) к объектам оценки, сведения о наличии факторов, повышающих стоимость объектов, сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности (табл. 14).

Таблица 14.

Данные о других характеристиках объекта (объектов) оценки

Кадастровый номер объекта	Наличие подъездных дорог (свободного подъезда)	Наличие факторов, повышающих стоимость объектов	Сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности
86:12:0101058:3	в наличии	нет	нет
86:12:0101059:30	в наличии	нет	нет

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

2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки

По состоянию на дату оценки, оцениваемые объекты используются как инвестиционные объекты – вложение денежных средств паевого инвестиционного фонда с целью получения в перспективе дохода от перепродажи или сдачи объектов в аренду.

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, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ 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 недвижимости

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

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

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

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

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

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



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

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

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

1. Основные тенденции социально-экономического развития РФ в 2007 – 2023 г.г.

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2007 г. по 2023 г. представлены в табл. 15.

Таблица 15.
Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2007 г. по 2023 г.

Показатели	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
ВВП	108,5	105,2	92,2	104,5	104,3	103,7	101,8	100,7	97,2	99,8	101,5	102,3	101,3	96,9	104,7	97,9	103,6
Индекс-дефлятор ВВП	113,8	118,0	102,0	114,2	115,9	109,1	105,4	107,5	108,2	103,6	105,2	108,0	103,4	100,1	116,4	114,3	109,4
Индекс потребительских цен, на конец периода	111,9	113,3	108,8	108,8	106,1	106,6	106,5	111,4	112,9	105,4	102,5	104,3	103,0	104,9	108,4	111,9	107,42
Индекс промышленного производства	106,80	100,60	89,30	107,30	105,00	103,40	100,40	101,70	96,60	101,1	102,1	102,9	102,3	97,9	106,3	99,4	103,5
Обрабатывающие производства	110,50	100,50	84,80	110,60	108,00	105,10	100,50	102,10	94,60	100,1	100,1	102,6	103,6	101,3	105,0	98,7	107,1
Индекс производства продукции сельского хозяйства	103,30	110,80	101,40	88,70	123,00	95,20	105,80	103,50	103,00	104,8	101,2	100,4	104,0	101,3	99,1	110,2	99,7
Инвестиции в основной капитал	123,80	109,50	86,50	106,30	110,80	106,80	100,80	98,50	89,90	99,10	104,4	102,9	103,0	98,6	107,7	106,7	109,8
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	118,2	112,8	86,8	105,0	105,10	102,50	100,10	97,70	93,0	95,70	100,5	105,3	102,1	100,7	106,0	105,2	109,8
Ввод в действие жилых домов	120,95	104,74	93,45	97,5	106,68	105,46	107,31	119,43	101,31	93,50	102,80	103,2	106,2	100,2	112,7	111,0	107,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения	112,1	102,4	103	105,9	100,5	104,6	104	99,3	96,07	94,10	99,993	103,4	104,3	98,0	103,1	99,0	105,4
Реальная заработная плата	117,2	111,5	96,5	105,2	102,8	108,4	104,8	101,2	91,0	100,6	102,9	106,9	114,9	102,5	102,9	99,0	107,6
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	12 971	16 488	17 832	19 959	22 185	25 360	28 381	30 900	32 418	36 703	39 167	43 008	47 468	51 083	56 545	64 191	73 709
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	6,0	6,2	8,3	7,3	6,5	5,5	5,5	5,2	5,6	5,5	5,2	4,8	4,7	5,8	4,8	3,9	2,9
Оборот розничной торговли	116,1	113,7	94,9	106,5	107,1	106,3	103,9	102,7	90,01	94,80	101,3	102,9	104,5	96,8	107,3	93,3	106,4
Объем платных услуг населению	107,7	104,3	97,5	101,5	103,2	103,5	102,0	101,0	98,9	99,70	101,4	102,5	104,8	85,2	117,6	103,2	104,4
Экспорт, млрд. долл. США	351,9	467,6	301,7	397,1	516,7	524,7	526	497,8	339,7	279,2	353,5	439,4	410,0	331,7	494,0	592,5	423,9
Импорт, млрд. долл. США	199,8	267,1	167,3	228,9	305,8	317,3	315,3	286,7	194,1	191,4	238,1	257,7	268,7	239,7	303,9	255,3	303,8
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	69,29	94,4	61,06	78,20	109,35	110,52	107,88	97,60	51,23	41,9	53,03	70,01	63,59	41,73	69,00	76,09	62,99

Источник: 1. <http://www.gks.ru> (https://gks.ru/bqd/req1/b21_01/Main.htm; https://gks.ru/bqd/req1/b22_01/Main.htm; https://gks.ru/bqd/req1/b23_01/Main.htm).

2. <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801> (<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-11-2023.pdf>; <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-12-2023.pdf>; <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-01-2024.pdf>; <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-02-2024.pdf>).

3. <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-01-2024.pdf>

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

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

- период с 2007 г. по 2008 г. – экономический рост;
- 2009 г. – экономический кризис;
- период с 2010 г. по 2013 г. – экономический рост;
- 2014 г. – стагнация;
- 2015 г. – экономический кризис;
- 2016 г. – экономический кризис с признаками постепенной стабилизации основных показателей (отмечается существенное снижение уровня инфляции, рост промышленного и обрабатывающих производств, а также производства сельскохозяйственной продукции);



- 2017 г. – стабилизация основных показателей (отмечается существенное снижение уровня инфляции, рост промышленного и обрабатывающих производств, а также производства сельскохозяйственной продукции);
- 2018 г. – наблюдается улучшение макроэкономических показателей, наблюдается рост ВВП до 2,3% по итогам года, рост производственной активности, рост инвестиций в основной капитал, также отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 4,3%;
- 2019 г. – наблюдается улучшение макроэкономических показателей, наблюдается рост ВВП до 1,3% по итогам года, рост производственной активности, рост инвестиций в основной капитал, также отмечается снижение инфляции, которая составила по итогам года 3,0%;
- 2020 г. – наблюдается ухудшение макроэкономических показателей, наблюдается снижение ВВП, снижение производственной активности, снижение ост инвестиций в основной капитал, отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 4,9%;
- 2021 г. – в целом наблюдается улучшение макроэкономических показателей, но при этом отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 8,4%;
- 2022 г. - наблюдается ухудшение некоторых макроэкономических показателей, наблюдается снижение ВВП, снижение производственной активности, снижение инвестиций в основной капитал, снижение реальных денежных доходов населения, снижение реальной заработной платы, отмечается снижение уровня безработицы, отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 11,9%;
- 2023 г. - наблюдается улучшение макроэкономических показателей, наблюдается рост ВВП, увеличение производственной активности, увеличение инвестиций в основной капитал, увеличение реальных денежных доходов населения, увеличение реальной заработной платы, отмечается снижение уровня безработицы, отмечается снижение инфляции, которая составила по итогам года 7,42%.

2. Основные тенденции социально - экономического развития Российской Федерации по итогам ноября 2024 г. (данные за декабрь 2024 г. – январь 2025 г. по состоянию на дату оценки официально не опубликованы).

1. По оценке Минэкономразвития России, в ноябре 2024 года **рост ВВП** составил +3,6% г/г после +3,2% г/г месяцем ранее. С исключением сезонного фактора: 0,0% м/м SA после +0,1% м/м SA в октябре. К уровню двухлетней давности: +8,0% после +9,8% в октябре.

В целом за 11 месяцев 2024 года рост ВВП составил +4,0% г/г.

2. **Индекс промышленного производства** в ноябре вырос на +3,7% г/г после +4,8% г/г в октябре. К уровню двухлетней давности – на +9,0% после +11,2% месяцем ранее. С исключением сезонности в ноябре промышленность выросла на +0,5% м/м SA после +0,7% м/м SA в октябре.

По итогам 11 месяцев 2024 года рост промышленности в целом составил +4,3% г/г.

Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Ноябрь 2024 года».

3. **Рост объёма строительных работ** в ноябре в годовом выражении превысил уровень прошлого года на +0,5% г/г после +0,1% г/г в октябре. К уровню двухлетней давности – ускорение до +8,0% после +2,8% месяцем ранее.

В результате в целом за 11 месяцев 2024 года объём строительных работ вырос на +2,0% г/г.

4. **Рост объёмов оптовой торговли** в ноябре составил +3,0% г/г после +7,2% г/г в октябре. К уровню двухлетней давности рост на +21,2% после +30,2% месяцем ранее.

В целом за 11 месяцев 2024 года объём оптовой торговли вырос на +7,2% г/г.

5. Динамика выпуска продукции **сельского хозяйства** в ноябре составила -1,8% г/г после -11,7% г/г в октябре. При этом отмечается рост производства по отдельным видам продукции **животноводства**, так производство **яиц** увеличилось на +2,8% г/г (+2,6% г/г в октябре), производство **сырого молока** – на +0,2% г/г (+0,3% г/г в октябре).

В целом за 11 месяцев 2024 года динамика объёма выпуска продукции сельского хозяйства составила -2,6% г/г.

6. В ноябре **грузооборот транспорта** превысил уровень прошлого года на +2,1% г/г после -3,6% г/г в октябре. К уровню двухлетней давности рост на +3,7% г/г (после -0,1% г/г месяцем ранее). В частности, отмечается ускорение роста по **автомобильному транспорту** до +8,8% г/г (+4,5% г/г в октябре). В целом за 11 месяцев 2024 года грузооборот транспорта увеличился на +0,1% г/г.

7. **Потребительская активность** в ноябре ускорила рост за счёт розницы и сферы общепита.

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в ноябре показал рост на +5,4% г/г в реальном выражении после +5,0% г/г в октябре. К уровню двухлетней давности – +15,4% после +17,8% месяцем ранее. С учётом сезонного фактора рост на +0,1% м/м SA. За 11 месяцев 2024 года оборот в целом вырос на +6,5% г/г.



Оборот розничной торговли в ноябре показал ускорение темпов роста до +6,0% г/г в реальном выражении после +5,2% г/г в октябре. К уровню двухлетней давности – +17,2% после +19,7% месяцем ранее. С учётом сезонности оборот розницы вырос на +0,1% м/м SA. За 11 месяцев 2024 года оборот увеличился на +7,4% г/г.

Рост **платных услуг населению** в ноябре составил +2,5% г/г после +3,4% г/г в октябре. К уровню двухлетней давности – +8,9% после +10,9% месяцем ранее. С учётом сезонного фактора -0,2% м/м SA. За 11 месяцев 2024 года прирост составил +3,4% г/г.

Оборот общественного питания в ноябре показал ускорение темпов роста до +10,0% г/г после +9,2% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост на +20,1% после +20,9% месяцем ранее. С исключением сезонного фактора оборот увеличился на +1,1% м/м SA. По итогам 11 месяцев 2024 года оборот вырос на +8,8% г/г.

8. На рынке труда в ноябре уровень **безработицы** продолжает оставаться на историческом минимуме и составляет 2,3% от рабочей силы.

Темпы роста **зарботной платы** в октябре (по последним оперативным данным) **в номинальном выражении** составили +16,4% г/г после +17,8% г/г месяцем ранее, **в реальном выражении** – +7,2% г/г после +8,4% г/г, а её размер составил **86 582** рубля.

По итогам 10 месяцев 2024 года рост **номинальной заработной платы** составил +17,9% г/г, **реальной заработной платы** – +8,9% г/г, а её размер **84 017** рублей.

Показатели деловой активности

Показатели деловой активности представлены на рис. 4.

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь-ноябрь 24	январь 24	февраль 24	март 24	апрель 24	май 24	июнь 24	июль 24	август 24	сентябрь 24	октябрь 24	ноябрь 24	декабрь 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Экономическая активность																			
ВВП	4,0	3,6	3,2	3,1	3,2	2,6	3,6	4,1	3,2	4,7	5,4	3,6	4,9	4,9	5,7	5,1	-1,6	-1,2	
Сельское хозяйство	-2,6	-1,8	-11,7	-5,6	0,2	-14,2	0,4	0,7	6,1	0,8	1,2	0,2	-5,2	2,9	1,6	2,1	11,3		
Строительство	2,0	0,5	0,1	0,2	0,8	0,1	0,5	4,1	1,2	7,8	3,5	7,9	6,6	7,6	9,1	10,0	7,5		
Объём торговли	7,2	3,0	7,2	2,8	3,1	-1,0	0,7	0,1	2,6	12,0	12,6	9,9	16,1	21,9	11,7	-12,6	-16,2		
Суммарный оборот	8,5	6,4	8,0	8,5	8,1	6,8	8,1	6,8	6,9	8,8	9,5	8,0	10,8	12,6	10,7	-2,4	-3,3		
Розничная торговля	7,4	6,0	6,2	6,1	6,7	6,4	7,5	6,4	7,7	10,4	8,0	11,7	14,0	11,2	-5,5	-6,5			
Платные услуги населению	3,4	2,5	3,4	2,6	2,2	2,3	3,6	4,2	5,4	4,3	3,8	6,0	6,7	7,9	7,6	5,2	5,0		
Общественное питание	3,5	10,0	9,2	10,1	9,1	13,5	11,2	9,3	10,8	7,8	9,3	15,9	10,5	12,4	19,9	13,9	7,0		
Грузооборот транспорта	0,1	2,1	-3,6	0,6	-0,8	1,8	1,2	-0,5	-0,7	0,8	0,9	-0,6	1,9	0,9	-2,5	-1,6	-2,3		
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	0,3	-3,2	-8,0	-3,3	-3,8	0,2	-3,8	-1,3	-2,1	-0,1	-4,5	2,0	1,8	1,3	1,5	3,5	0,2		
Инвестиции в основной капитал	1,6	-	-	5,1	-	-	-	8,2	-	-	14,5	9,0	5,8	14,5	13,3	1,9	6,7		
Промышленное производство	4,3	3,7	4,8	3,1	3,2	2,7	3,2	4,4	2,7	8,8	8,7	4,1	4,9	6,2	8,9	6,7	0,7		
Добыча полезных ископаемых	0,6	-1,3	-2,0	-1,3	-1,8	0,1	-2,2	-1,3	-2,3	-0,3	0,8	-1,3	-0,7	-1,4	0,2	-3,4	1,5		
Обрабатывающее производство	3,0	7,2	9,8	6,0	6,8	4,7	6,6	8,5	6,7	10,2	9,5	8,6	9,0	12,3	11,3	1,5	0,3		
Инфляция																			
Индекс потребительских цен	3,4	0,3	0,7	0,5	0,8	0,1	0,1	0,2	0,6	0,2	7,6	7,4	7,2	5,2	2,7	3,8	11,9		
Индекс цен производителей																			
Промышленность	12,5	3,9	2,7	9,7	0,1	10,2	18,7	-18,2	-14,0	-16,2	19,0	4,0	20,9	10,4	-0,7	-7,7	11,4		
Добыча полезных ископаемых	19,1	-7,9	-11,3	9,5	-2,2	10,5	23,1	35,4	20,7	33,9	45,3	4,2	50,1	23,1	-18,5	-26,2	14,7		
Обрабатывающее производство	11,5	7,4	7,1	10,1	7,8	10,0	12,3	-12,8	-11,3	-13,0	15,0	2,8	14,5	8,7	-4,7	-4,3	11,3		



в % к соответствующему периоду предыдущего года	январь-ноябрь 2024	ноябрь 24	октябрь 24	сентябрь 24	август 24	июль 24	июнь 24	май 24	апрель 24	март 24	февраль 24	январь 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Рынок труда и демография населения																		
Реальная заработная плата																		
в % к соответствующему периоду предыдущего года	8,0 ¹	-	7,3	8,1	8,4	7,7	8,1	7,8	8,3	8,8	11,0	8,3	8,5	8,7	11,8	11,3	10,3	10,3
Номинальная заработная плата																		
рублей	84 017 ²	-	85 582	83 881	84 326	82 218	85 017	86 495	89 145	86 984	80 082	74 854	83 684	79 658	73 534	86 778	85 338	
в % к соответствующему периоду предыдущего года	17,0 ²	-	16,4	17,8	17,8	17,4	18,0	18,7	18,3	17,8	18,5	14,6	16,3	14,3	14,4	10,7	14,1	
Реальные денежные доходы																		
в % к соответствующему периоду предыдущего года	8,2 ²	-	-	8,5	-	-	-	8,8	-	-	7,1	5,6	6,9	6,2	4,7	4,2	4,6	
Реальные располагаемые денежные доходы																		
в % к соответствующему периоду предыдущего года	8,0 ²	-	-	9,4	-	-	-	9,8	-	-	6,4	5,8	7,0	5,5	3,3	7,3	4,5	
Численность рабочей силы																		
в % к соответствующему периоду предыдущего года	0,1	0,5	0,0	-0,1	0,0	-0,2	0,0	0,4	0,5	0,4	0,0	0,6	0,3	0,7	0,4	0,1	-0,4	
млн чел.	79,1	79,9	79,3	79,3	79,3	78,4	79,3	79,1	79,3	78,1	75,5	76,0	76,4	76,4	76,8	76,6	76,9	
млн чел. [5A]	75,1	76,3	76,1	76,1	76,1	76,0	76,1	76,2	76,2	76,2	76,1	-	76,1	76,1	76,0	76,1	-	
Численность занятых																		
в % к соответствующему периоду предыдущего года	0,8	1,1	0,7	0,5	0,6	0,4	0,5	1,0	1,2	1,0	0,7	1,4	1,7	1,6	1,3	0,8	0,5	
млн чел.	74,2	74,8	74,6	74,5	74,6	74,4	74,4	74,2	74,8	74,1	73,4	73,8	74,1	74,1	73,4	72,6	72,9	
млн чел. [5A]	74,2	74,8	74,4	74,2	74,3	74,1	74,2	74,2	74,3	74,2	74,0	-	73,9	73,8	73,9	73,4	-	
Численность безработных																		
в % к соответствующему периоду предыдущего года	-20,1	-19,6	-21,2	-21,4	-21,2	-18,8	-18,1	-19,3	-20,9	-19,7	-21,2	-18,7	-21,0	-21,9	-19,8	-16,3	-18,6	
млн чел.	1,9	1,8	1,8	1,8	1,8	1,9	1,9	1,9	2,0	2,1	2,4	2,4	2,2	2,3	2,4	2,7	3,6	
млн чел. [5A]	1,9	1,8	1,8	1,8	1,8	1,9	1,9	2,0	1,9	2,0	2,1	-	2,2	2,3	2,3	2,8	-	
Уровень занятости																		
в % к населению в возрасте 15 лет и старше [5A]	61,4	61,7	61,5	61,4	61,5	61,3	61,4	61,2	61,5	61,3	61,1	-	61,0	60,9	60,7	60,6	-	
Уровень безработных																		
в % к рабочей силе [5A]	2,5	2,3	2,3	2,4	2,4	2,4	2,4	2,8	2,4	2,8	2,8	3,2	2,9	3,0	3,2	3,3	4,6	
[5A]	2,5	2,3	2,3	2,3	2,4	2,9	2,9	2,8	2,5	2,7	2,7	-	2,9	3,0	3,2	3,5	-	

Источник: Росстат, расчеты Аналитического центра ФСО

¹ Январь-сентябрь 2024 г.

² В ноябре / по состоянию на 23 декабря 2024 г.

³ Январь-октябрь 2024 г.

Рис. 4. Показатели деловой активности

Показатели промышленного производства

Показатели промышленного производства, в % к АПГ, представлены на рис. 5.

в % к соответствующему периоду предыдущего года	январь-ноябрь 2024	ноябрь 24	октябрь 24	сентябрь 24	август 24	июль 24	июнь 24	май 24	апрель 24	март 24	февраль 24	январь 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Промышленное производство	4,3	3,7	4,3	3,1	3,2	2,7	4,4	6,7	4,1	4,9	6,2	6,3	-0,7	0,7				
Добыча полезных ископаемых	-8,8	-1,3	-2,8	-1,3	-1,8	0,1	-1,3	0,8	-1,3	-0,7	-1,4	6,2	-3,4	1,8				
добыча угля	0,4	2,3	-1,0	-2,8	-0,6	-3,6	-1,2	5,2	0,9	-3,5	1,1	7,1	-2,9	-1,5				
добыча сырья нефти и природного газа	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	1,0
добыча цветных металлов и руд	1,4	-0,6	3,3	1,2	0,0	4,6	0,9	1,9	-1,7	0,0	-1,9	-0,7	-4,3	-3,4				
добыча прочих полезных ископаемых	-1,7	-4,9	9,0	-4,8	-1,8	-3,5	-5,0	3,7	-3,4	-1,1	0,5	-10,4	-0,3	7,8				
предоставление услуг в области добычи основных ископаемых	2,4	8,0	-1,3	2,5	1,7	8,5	-1,7	6,8	0,3	4,8	3,0	0,5	-8,2	5,2				
Обрабатывающие производства	6,0	7,2	9,5	6,0	6,6	4,7	8,9	9,5	6,6	9,8	12,3	11,3	1,6	0,3				
химическая промышленность	4,2	5,7	4,8	2,3	2,8	3,2	5,2	6,5	6,2	3,4	6,7	6,3	4,6	1,6				
в т.ч.																		
лакокрасочные продукты	3,7	0,8	3,1	-1,3	2,5	2,6	5,7	6,8	6,6	5,4	9,2	6,4	3,4	1,1				
пластики	9,0	5,9	9,8	13,1	6,7	8,6	4,0	16,2	1,1	1,5	2,9	3,5	2,0	0,7				
пластмассовые изделия	-3,5	-11,3	17,1	-8,9	-5,8	-7,9	-3,6	-0,3	-10,0	-11,0	15,1	-6,2	-6,9					
текстильная промышленность	3,9	2,8	4,2	1,8	1,4	2,6	3,2	7,5	10,4	19,8	14,9	11,9	5,6	4,9				
в т.ч.																		
текстильные изделия	4,6	-1,1	1,8	0,5	-2,8	0,8	7,9	6,8	3,4	7,5	6,8	0,0	-1,3	-3,8				
одежда	5,5	10,1	12,1	6,2	9,5	6,8	1,7	4,4	13,9	18,1	17,4	10,4	9,3	9,1				
кожа и изделия из нее	-1,9	-20,3	-13,4	-6,5	-13,8	-6,1	-1,5	18,3	15,8	19,3	16,1	18,0	8,8	7,3				
лесная промышленность	5,6	2,4	7,2	2,3	1,2	1,5	6,1	9,7	1,5	9,7	7,1	-0,1	-9,5	-2,0				
в т.ч.																		
обработка древесины и производство изделий из нее	-4,4	-1,8	9,6	0,6	2,8	-2,3	4,7	6,7	-1,1	9,4	12,1	-0,7	-19,2	-10,9				
бумага и бумажные изделия	5,4	3,8	3,3	3,8	1,1	3,9	4,6	9,6	2,2	7,7	0,7	4,9	-4,6	-0,2				
текстильная промышленность и текстильные изделия	9,0	5,3	14,0	1,7	-2,0	3,9	14,1	12,7	5,9	17,0	12,3	-6,8	0,1	13,5				
производство кокса и нефтепродуктов	-2,4	-3,1	-2,9	-6,8	8,0	1,1	-2,4	-4,7	2,8	-1,1	9,4	8,9	3,4	-0,6				
металлический комплекс	4,7	3,7	4,3	3,8	2,7	4,7	4,1	6,8	4,8	9,7	8,0	7,9	-5,1	-6,3				
в т.ч.																		
металлические изделия и металлические продукты	3,6	2,6	3,7	2,6	3,0	3,3	2,3	6,4	5,2	7,9	7,6	6,9	-3,2	-2,4				
металлические изделия и металлические материалы	14,1	16,3	13,2	15,4	7,8	19,2	15,7	10,5	-0,4	18,8	7,4	-6,9	-16,1	8,3				
резина и пластмассовые изделия	1,4	-2,0	-0,8	-0,9	-2,5	-1,9	-1,9	0,8	6,1	9,4	14,8	10,8	-3,4	0,2				



в % к соответ. периоду предыдущего года	нояб. 24	окт. 24	сент. 24	авг. 24	июл. 24	июн. 24	май. 24	апр. 24	мар. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
производство прочих металловых изделий	8,0	1,8	9,1	2,9	2,9	1,8	3,8	8,7	1,1	2,8	3,7	2,4	4,4	2,9	
металлургический комплекс	8,0	3,8	1,3	3,2	0,2	1,8	10,4	19,8	5,1	5,9	10,5	14,4	6,4	2,7	
в т.ч.															
металлургия	-1,2	-3,8	-3,8	-1,3	-4,9	-6,8	0,2	-0,6	2,9	1,4	1,4	7,6	1,5	-0,8	
готовые металловып. изделия	26,2	15,2	18,0	17,1	16,1	8,7	42,7	42,5	24,0	19,8	36,4	35,4	22,3	13,4	
машиностроительный комплекс	21,5	22,4	29,5	15,7	23,8	15,6	18,9	27,4	24,3	23,4	43,1	25,5	6,4	-5,9	
в т.ч.															
машины, электроника, оптика	33,3	23,1	49,9	27,6	21,5	12,9	31,1	42,5	36,2	31,0	47,5	42,8	23,0	9,4	
электроборудование	9,4	3,9	9,3	2,6	-0,1	0,8	3,1	12,8	20,8	10,0	24,5	25,1	5,4	1,1	
машины и оборудование, не вкл. в другие группы	-2,2	7,6	-1,8	-6,1	-6,8	-16,7	-6,2	0,9	5,9	6,0	15,7	5,8	-4,6	-0,7	
автомобильные, тракторы и полуприцепы	17,8	8,6	16,0	8,8	6,2	5,4	16,4	39,4	16,0	43,6	50,7	18,8	-39,2	-44,2	
прочие транспортные средства и оборудование	31,8	44,2	44,0	31,0	89,4	32,7	20,8	28,0	30,3	19,5	54,7	34,1	23,4	-2,1	
прочие продукты	5,9	11,8	9,1	9,8	-4,1	-8,3	9,8	6,7	7,9	6,1	18,9	8,3	-4,9	8,0	
в т.ч.															
машины	-8,1	-1,4	7,4	3,7	2,0	2,0	-5,6	19,7	16,4	29,2	30,5	15,3	-10,5	10,7	
прочие готовые изделия	7,9	-1,2	8,2	5,4	2,2	10,8	13,2	8,5	13,7	15,5	29,6	14,0	-4,1	1,7	
ракет и ракетных машин и оборудования	4,6	15,0	9,8	-1,6	-6,7	-2,6	5,4	4,1	3,8	2,3	16,5	2,4	-3,8	-2,6	
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	2,8	1,2	1,8	2,8	1,7	0,2	2,2	4,7	0,8	1,8	6,1	-0,5	-0,6	0,5	
Воздухоплавание, машиностроение, утилизация отходов	8,2	-1,8	-1,4	-4,6	-3,1	-1,2	1,1	1,8	0,8	5,4	-4,2	-0,5	-6,5	-3,2	

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

С марта 2023 года предоставляются и распространяются информационные материалы по показателям промышленного производства Правительства РФ от 26.04.2023 № 1074-р.

Рис. 5. Показатели промышленного производства, в % к АПГ

Источник: 1. https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/
https://www.economy.gov.ru/material/file/a05672c39dfe4c609a4779397904697a/2024_12_28.pdf

О динамике промышленного производства ноября 2024 года

1. Индекс промышленного производства в ноябре вырос на +3,7% г/г после +4,8% г/г в октябре. К уровню двухлетней давности рост на +9,0% после +11,2% месяцем ранее. С исключением сезонности в ноябре промышленность выросла на +0,5% м/м SA после +0,7% м/м SA в октябре.

По итогам 11 месяцев 2024 года рост промышленности в целом составил +4,3% г/г.

2. Обрабатывающая промышленность в ноябре сохранила высокий прирост выпуска: +7,2% г/г после +9,6% г/г в октябре. К уровню двухлетней давности двузначный рост сохраняется: +17,8% после +21,9% месяцем ранее. С устранением сезонности в ноябре рост выпуска составил +0,8% м/м SA после +1,6% м/м SA в октябре.

В целом за 11 месяцев 2024 года рост обрабатывающего сектора составил +8,0% г/г.

2.1. Машиностроительный комплекс по-прежнему вносит основной вклад в рост обрабатывающей промышленности (вклад в рост обрабатывающего сектора +6,1 п.п.).

В ноябре темпы роста комплекса остаются на двузначных отметках: +22,6% г/г после +29,5% г/г в октябре. К уровню двухлетней давности темпы сохраняются на очень высоком уровне: +61,8% после +70,7% в октябре.

В ноябре из зоны отрицательных значений вышло производство **машин и оборудования, не включённых в другие группировки**: рост на +7,8% г/г после спада на -1,9% г/г в октябре (при этом эффект базы играет несущественную роль, к уровню двухлетней давности ускорение до +15,8% против +11,3% месяцем ранее).

Прочие транспортные средства и оборудование сохранили высокий рост и остались практически на уровне прошлого месяца (+44,2% г/г после +44,0% г/г месяцем ранее). **Автопроизводство** в ноябре показало рост на +6,5% г/г после +15,6% г/г, **производство электрооборудования** увеличилось на +3,9% г/г после +9,3% г/г, а **производство компьютеров и электроники** – на +23,1% г/г после +49,9% г/г месяцем ранее.

По итогам 11 месяцев 2024 года в целом по комплексу рост составил +22,6% г/г.

2.2. Темпы роста металлургического комплекса в ноябре по сравнению с октябрём практически не изменились и составили +0,9% г/г после +1,0% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,3 п.п.). К уровню двухлетней давности рост на +7,2% после +11,5% месяцем ранее.

В целом за 11 месяцев 2024 года рост металлургического комплекса составил +6,0% г/г.

2.3. Рост выпуска пищевой промышленности в ноябре составил +0,7% г/г после +4,6% г/г в октябре (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,2 п.п.), в том числе **производство пищевых продуктов**: +0,4% г/г после +3,1% г/г в октябре, **производство напитков**: +5,9% г/г после +9,8% г/г. К уровню двухлетней давности в целом по комплексу выпуск увеличился на +4,4% после +8,9% месяцем ранее.

В целом за 11 месяцев 2024 года рост пищевой промышленности составил +4,2% г/г.

2.4. Химическая промышленность в ноябре выросла на +3,7% г/г после +4,3% г/г в октябре (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,7 п.п.). В производстве **химических веществ и продуктов** прирост выпуска составил +2,6% г/г после +3,7% г/г месяцем ранее. При этом в производстве **лекарственных средств** в ноябре рост выпуска ускорился до +16,0% г/г после +13,2% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности в целом по комплексу рост производства сохранился на



высоком уровне (+14,2% после +16,3% месяцем ранее).

В целом за 11 месяцев 2024 года рост химической промышленности составил +4,7% г/г.

2.5. Деревообрабатывающий комплекс в ноябре показал рост на +2,4% г/г после +7,2% г/г в октябре (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,2 п.п.). К уровню двухлетней давности в целом по комплексу рост на +11,5% после +16,9% месяцем ранее.

В целом за 11 месяцев 2024 года рост деревообрабатывающего комплекса составил +5,6% г/г.

3. Добывающий сектор в ноябре показал улучшение динамик по сравнению с предыдущими месяцами: -1,3% г/г после -2,0% г/г в октябре, в том числе за счёт увеличения **добычи угля** (+2,3% г/г после -1,0% г/г).

К уровню двухлетней давности в целом по добывающему сектору -2,0% в ноябре после -2,2% месяцем ранее. С устранением сезонного фактора в ноябре отмечался рост на +0,1% м/м SA после -0,3% м/м SA в октябре.

По итогам 11 месяцев 2024 года динамика производства в целом по добыче полезных ископаемых составила -0,8% г/г.

Показатели промышленного производства, в % к АППГ, представлены на рис. 6.

в % к соответ. периоду предыдущего года	январь 2024	февраль 2024	март 2024	апрель 2024	май 2024	июнь 2024	июль 2024	август 2024	сентябрь 2024	октябрь 2024	ноябрь 2024	2023	IV кв. 2023	III кв. 2023	II кв. 2023	I кв. 2023	2022
Промышленное производство	4,3	3,7	4,8	3,1	3,2	2,7	4,4	5,7	4,1	4,9	6,3	4,1	4,9	6,3	6,8	-0,7	9,7
Добыча полезных ископаемых	-0,8	-1,3	-2,0	-1,3	-1,8	-1,8	0,1	-1,3	0,8	-1,3	-0,7	-1,3	-0,7	-1,4	0,2	-0,4	1,8
добыча угля	0,4	2,3	-1,0	-2,8	-0,9	-3,6	-1,2	5,2	0,2	-0,9	1,1	0,2	-0,9	1,1	7,1	-0,9	-1,5
добыча сырой нефти и природного газа	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
добыча металлогенных руд	1,4	-0,8	3,3	1,2	0,0	4,8	0,9	7,6	-1,7	0,0	-1,8	-1,7	0,0	-1,7	-0,7	-4,3	-3,4
добыча прочих полезных ископаемых	-1,7	-4,3	0,0	-4,8	-1,8	-2,5	-5,0	3,2	-3,4	-3,1	0,5	-1,4	-3,1	0,5	-15,4	-0,3	7,8
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	2,6	3,8	-1,3	2,6	1,7	6,8	-1,7	8,8	0,3	4,8	3,0	0,3	4,8	3,0	0,5	-8,2	5,2
Обрабатывающее производство	8,9	7,2	9,6	6,9	6,8	4,7	8,5	9,8	3,8	6,9	12,3	3,8	6,9	12,3	11,3	1,8	9,3
Цифровая промышленность	4,2	0,7	4,4	2,3	2,8	3,2	5,2	6,9	5,2	3,4	6,7	5,2	3,4	6,7	6,3	4,4	1,4
в т.ч.																	
высшие продукты питания	3,7	0,4	3,1	1,3	2,3	2,8	5,7	6,0	6,8	5,4	6,2	6,8	5,4	6,2	6,4	5,4	1,1
текстиль	0,5	0,9	0,8	10,1	6,7	8,8	4,8	18,2	1,1	1,5	-2,9	1,1	1,5	-2,9	3,5	2,9	6,7
табачные изделия	-3,0	-11,4	17,1	-3,9	-5,6	-7,9	-3,6	-4,2	-16,0	-31,0	-11,0	-16,0	-31,0	-11,0	10,1	-6,2	-6,0
общая промышленность	3,9	2,8	4,2	1,8	1,4	2,8	3,2	7,8	10,4	10,8	14,9	10,4	10,8	14,9	11,0	5,6	4,8
в т.ч.																	
табачные изделия	4,6	4,1	1,8	0,3	-2,8	0,8	7,9	6,6	3,4	7,5	6,8	3,4	7,5	6,8	0,8	-1,3	-3,8
оборудование	8,5	10,1	12,1	6,2	6,5	6,8	1,7	4,9	13,3	10,1	17,4	13,3	10,1	17,4	16,4	9,3	9,1
кожа и изделия из неё	-1,9	-20,3	-13,4	-0,5	-13,8	-6,1	-1,5	18,5	15,6	19,3	18,1	15,6	19,3	18,1	18,0	3,6	7,3
деревообрабатывающий комплекс	8,6	2,4	7,2	2,3	1,2	1,8	6,1	9,7	1,8	9,7	7,1	1,8	9,7	7,1	-4,1	-8,8	-2,8
в т.ч.																	
обработка древесины и производство изделий из неё	4,4	-1,5	6,8	0,8	2,8	-2,3	4,7	8,7	-1,1	6,4	13,1	-1,1	6,4	13,1	-3,7	-18,2	-13,0
бумага и бумажные изделия	5,4	3,0	2,3	3,8	1,1	-3,9	4,6	9,6	2,2	7,7	0,7	2,2	7,7	0,7	4,8	-4,0	-9,2
деятельность по аренде машин и оборудования	6,0	5,3	14,0	1,7	-2,0	-3,0	14,8	12,7	3,8	17,3	12,3	3,8	17,3	12,3	-6,8	0,1	13,8
производство кокса и нефтепродуктов	-2,4	-3,3	-2,0	-0,6	0,9	1,1	-2,4	-4,1	2,8	-1,1	6,4	2,8	-1,1	6,4	8,0	3,4	-0,6

в % к соответ. периоду предыдущего года	январь 2024	февраль 2024	март 2024	апрель 2024	май 2024	июнь 2024	июль 2024	август 2024	сентябрь 2024	октябрь 2024	ноябрь 2024	2023	IV кв. 2023	III кв. 2023	II кв. 2023	I кв. 2023	2022
химический комплекс	4,7	3,7	4,3	3,8	2,7	4,7	4,1	8,8	4,5	9,7	9,3	4,5	9,7	9,3	7,0	-6,1	-0,3
в т.ч.																	
химические вещества в базисных продуктах	3,0	2,0	3,7	2,8	3,0	3,3	2,3	6,4	5,2	7,8	7,3	5,2	7,8	7,3	0,9	-3,2	-2,4
лекарственные средства и медицинские изделия	14,1	16,0	12,2	15,4	7,9	19,2	15,7	10,8	-0,4	10,6	7,4	-0,4	10,6	7,4	-6,9	-10,1	9,3
различные и пластмассовые изделия	1,4	-2,0	-0,8	-0,6	-2,5	-1,0	1,9	5,9	6,1	9,4	14,6	6,1	9,4	14,6	15,6	-3,4	0,3
производство прочих неметаллических минеральных продуктов	6,0	5,9	3,1	2,8	2,9	1,9	3,9	9,1	1,1	2,8	3,7	1,1	2,8	3,7	2,4	-6,8	3,9
металлургический комплекс	6,9	9,9	1,8	3,2	9,2	1,8	10,6	10,8	9,1	9,8	10,8	9,1	9,8	10,8	14,4	6,6	2,7
в т.ч.																	
металлургия	-1,2	-3,0	-3,9	-1,2	-4,9	-0,8	8,2	-0,6	2,8	1,4	1,4	2,8	1,4	1,4	7,0	1,3	-0,8
готовые металлические изделия	28,0	13,3	18,0	17,1	16,1	8,7	40,7	42,5	29,0	19,6	38,4	29,0	19,6	38,4	35,4	23,3	13,8
машиностроительный комплекс	21,5	22,6	28,5	16,7	23,8	11,5	16,8	27,4	24,3	23,4	43,1	24,3	23,4	43,1	35,5	6,6	-5,9
в т.ч.																	
машины, оборудование, электротехника	23,3	20,1	49,0	27,8	31,5	12,9	31,1	40,5	36,7	31,6	47,5	36,7	31,6	47,5	42,8	23,9	9,4
электротехника	6,4	3,9	3,3	2,8	-0,1	0,8	5,1	12,8	20,8	16,0	24,5	20,8	16,0	24,5	26,1	8,4	1,1
машины и оборудование, не вкл. в другие отрасли	-2,2	7,8	-1,9	6,1	-5,6	-16,7	-3,2	5,0	9,0	6,8	15,7	9,0	6,8	15,7	5,8	-4,6	-0,7
автомобильная промышленность и транспортные средства	17,5	6,0	15,6	9,8	8,2	3,4	16,4	36,4	16,0	40,6	50,7	16,0	40,6	50,7	55,8	30,2	-4,2
прочие транспортные средства и оборудование	31,8	44,3	44,0	30,0	50,4	32,7	25,8	28,0	30,7	19,0	34,7	30,7	19,0	34,7	34,1	23,4	-3,1
прочие производства	8,5	11,0	3,1	9,8	-4,1	-0,3	6,8	8,7	7,0	8,1	18,9	7,0	8,1	18,9	9,3	-4,9	0,0
в т.ч.																	
текстиль	6,1	1,4	7,4	3,7	2,0	2,0	8,0	10,7	10,4	29,2	30,8	10,4	29,2	30,8	18,2	-10,5	15,7
прочие текстильные изделия	7,9	-1,2	3,2	3,4	-2,2	10,5	13,2	9,5	13,7	15,5	29,6	13,7	15,5	29,6	14,9	-4,1	1,7
ремонт и монтаж машин и оборудования	4,8	15,0	3,6	-1,0	-3,7	-3,6	5,4	4,1	3,6	2,3	14,5	3,6	2,3	14,5	2,4	-3,8	-2,6
обеспечение электроэнергией, теплом и газом	2,6	1,2	1,8	2,0	1,7	8,2	2,2	4,7	6,0	1,8	8,1	6,0	1,8	8,1	0,5	-0,6	9,5
водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	0,2	-1,8	-1,4	-0,6	-3,1	-1,2	1,1	1,6	0,0	0,4	4,2	0,0	0,4	4,2	-0,8	-8,6	-3,2

Источник: Росстат, данные Минэкономразвития России. С марта 2023 года предоставляется и распространяется информация по показателям промышленного производства (распределение) Правительства РФ от 26.04.2023 № 1074-р).

Рис. 6. Показатели промышленного производства, в % к АППГ

Указанные выше факторы свидетельствуют о разнонаправленной экономической ситуации в стране.

3. Итоги социально-экономического развития Ханты-Мансийского автономного округа – Югры за ноябрь 2024 года (по состоянию на дату оценки данные за декабрь 2024 г. – январь 2025 г. официально не опубликованы)

Социально-экономическое положение Ханты-Мансийского автономного округа – Югры (далее – автономный округ, Югра) в ноябре 2024 года характеризуется макроэкономическими показателями, представленными в табл. 16.

Таблица 16.

Основные экономические и социальные показатели

	Численность 2024 г.	В % к соответствующему показателю предыдущего года	Измени- лось 2024 г.	В % к соответствующему показателю предыдущего года	Сравнение январь-ноябрь 2024 г. к % к январь-ноябрю 2023 г.
Индекс промышленного производства ¹		101,4		98,3	99,7
Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», млн рублей	48013,8	83,8	47027,8	103,8	108,8
Валовый региональный продукт (с учетом валового дохода, получаемого на территории субъекта Российской Федерации от ведения предпринимательской деятельности), млрд рублей	101080	128,9	88488	97,1	94,3
Грузооборот автомобильного транспорта организаций (вкл. субъектов малого предпринимательства), млн т*км	100,4	88,4	100,1	88,1	103,8
Объем платных услуг населению, млн рублей	28004,5	110,1	280259,0	110,8	110,0
Индекс потребительских цен в тарифах на конец периода	18881,8	111,1	174684,8	107,5	104,3
Индекс цен производителей промышленной продукции, реализованной на внутреннем рынке, на конец периода ²		107,2		107,3	102,1
Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции, реализованной на внутреннем рынке, на конец периода		91,0		121,7	100,8
Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции, реализованной на внутреннем рынке, на конец периода		119,1		119,8	98,8
Средний индекс цен на продукцию (заказы, услуги) инвестиционного назначения на конец периода		108,0		108,7	108,8
Индекс тарифов на грузовые перевозки, на конец периода		111,5		103,1	124,0
Среднемесячная номинальная заработная плата одного работника ³					
в номинале, рублей	11488	115,9	119126	114,3	110,1
в реальном		107,8		108,8	108,1
Численность официально зарегистрированных безработных на конец месяца, тыс. человек	1,9	71,7			

¹ По итогам отчетного периода показатели объема работы, выполненной в строительстве, государственного заказа, оказанных услуг и паром, выполняемых в области, не учитываются.
² Абсолютные значения на октябрь, январь-ноябрь 2024 г., относительные – к % к октябрю, январь-ноябрю 2023 г., январь-ноябрю 2022 г.

Источник: 1. <https://72.rosstat.gov.ru/ofpublic/document/30712#> (https://72.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/25019_11_2024.xlsx).

4. Итоги социально-экономического развития г. Ханты-Мансийска за январь – сентябрь 2024 год (по состоянию на дату оценки данные за октябрь – декабрь 2024 г. и январь 2025 г. официально не опубликованы)

За январь-сентябрь 2024 года ситуация в экономике и социальной сфере города Ханты-Мансийска в целом устойчива. Основные показатели, характеризующие социально-экономическое развитие города Ханты-Мансийска демонстрируют положительную динамику.

1. Промышленность

По основным видам промышленной продукции объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по крупным и средним предприятиям за январь-август 2024 года составляет 42 416,8 млн рублей или 116,2 % к январю-августу 2023 года (36 492,1 млн рублей).

Доля объемов производства предприятий, занимающихся обеспечением электрической энергией, газом и паром, кондиционированием воздуха; обеспечением водоснабжения, водоотведения, организацией сбора и утилизацией отходов, деятельностью по ликвидации загрязнений составляет – 25,8 %.

Объемы производства в натуральных показателях отдельных видов продукции за январь-сентябрь 2024 года характеризуются следующими показателями:

- производство хлеба и хлебобулочных изделий – 2 100,8 тонны;
- кондитерские изделия – 108,8 тонны;
- производство полуфабрикатов мясных – 198,9 тонны;
- производство напитков – 1 672,4 тыс. полулитров;
- производство шоколада и мармелада – 32,5 тонны.

2. Сельское хозяйство

За январь-сентябрь 2024 года произведено продукции животноводства и птицеводства во всех категориях хозяйств на сумму 15 750,6 тыс. рублей.

По оценке объемов производства продукции животноводства за январь-сентябрь 2024 года хозяйствами всех категорий произведено и реализовано:

- 111,8 тонны молока (2023 год – 109,6 тонны), что в действующих ценах составляет 9 503 тыс. рублей;
- 23,83 тонны мяса в живом весе (2023 год – 22,7 тонны), что в действующих ценах составляет 6 049,1 тыс. рублей.

3. Ввод жилья

За январь-сентябрь 2024 года объем ввода жилья составляет 58,9 тыс. кв. м.

4. Малое предпринимательство

На 01.10.2024 количество субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляющих

деятельность на территории города Ханты-Мансийска составляет 4 121 единица, в том числе:

- 1 234 – малых и средних предприятия, включая микропредприятия;
- 2 887 – индивидуальных предпринимателей.

По данным Федеральной налоговой службы, по состоянию на 01.10.2024 число самозанятых по сравнению с аналогичным периодом 2023 года увеличилось в 1,4 раза и составило 7 258 граждан (на 01.10.2023 – 5 376 граждан).

5. Потребительский рынок

В городе Ханты-Мансийске на 01.10.2024 функционирует 431 объект розничной торговли: 13 торговых домов, 167 продовольственных и 207 непродовольственных магазинов, предусмотрены 44 места для размещения объектов нестационарной торговой сети.

Услуги общественного питания в городе предоставляли 194 предприятия на 9 176 посадочных мест, в том числе 165 предприятий общедоступной сети на 5 404 посадочных места. На территории города функционирует 309 объектов бытового обслуживания населения. Бытовое обслуживание представлено в основном организациями малого бизнеса.

6. Деятельность жилищно-коммунального комплекса города

В январе-сентябре 2024 года в городе Ханты-Мансийске в сфере предоставления жилищно-коммунальных услуг осуществляют деятельность 36 предприятий различной формы собственности (январь-сентябрь 2023 года – 36), из них:

- 3 муниципальных предприятия – МП «Водоканал», МП «Ханты-Мансийскгаз», МП «Жилищно-коммунальное управление»;
- 33 частных предприятия (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», 5 товариществ собственников жилья).

Общая площадь жилищного фонда города Ханты-Мансийска по состоянию на 01.10.2024 составляет 2,9 млн кв. м.

7. Исполнение бюджета города

В январе-сентябре 2024 года в бюджет города поступили доходы в сумме 9 670,2 млн рублей или 113,2 % к январю-сентябрю 2023 года (8 545,2 млн рублей). Расходы бюджета города за январь-сентябрь 2024 года составляют 9 593,1 млн рублей, или 113,3 % к уровню 2023 года (8 464,4 млн рублей).

Запланированный в 2024 году объем финансирования составляет 15 479,7 млн рублей, в том числе по источникам финансирования:

- 6 503,5 млн рублей – средства городского бюджета;
- 8 704,0 млн рублей – средства окружного бюджета;
- 272,2 млн рублей – средства федерального бюджета.

Исполнение финансирования программ за январь-сентябрь 2024 года составляет 9 593,1 млн рублей или 62 % от годового плана, в том числе:

- 4 463,6 млн рублей исполнение средств городского бюджета или 68,6 % от годового плана;
- 4 938,2 млн рублей исполнение средств окружного бюджета или 56,7 % от годового плана;
- 191,3 млн рублей исполнение средств федерального бюджета или 70,3 % от годового плана.

8. Ситуация на рынке труда

Численность безработных граждан, зарегистрированных в органах службы занятости на 01.10.2024, составляет 80 человек.

Уровень регистрируемой безработицы составляет 0,11 % от экономически активного населения.

Коэффициент напряженности составляет 0,12 человек на 1 свободное рабочее место.

Численность экономически активного населения на 01.08.2024 составляет 75 124 человека.

9. Демографическая ситуация

Численность постоянного населения на 01.08.2024 составляет 112 651 человек или 101,7 % к 01.08.2023 (110 779 человек).

Среднегодовая численность населения составляет 112 212 человек или 101,8 % к 01.08.2023 (110 262 человек).

10. Уровень жизни населения

Динамика показателей уровня жизни населения на 01.10.2024:

- денежные доходы на душу населения составляют 76 649,67 рубля или 120 % к январю-сентябрю 2023 года (63 897,7 рубля);
- среднемесячный размер пенсии одного пенсионера без учета дополнительных выплат из окружного бюджета – 30 296,29 рубля;
- прожиточный минимум на одного пенсионера на 2024 год – 17 629 рублей.



Среднемесячная заработная плата работников (по крупным и средним предприятиям) по состоянию на 01.08.2024 составляет 127 461,1 рубля или 110,4 % к аналогичному периоду 2023 года – 115 462 рубля.

Источник: 1. <https://admhmansy.ru/rule/admhmansy/adm/department-of-economic-development-and-investments/activiti/new-section/itogi-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-goroda-khanty-mansiyska-za-2024-god/>
(<https://admhmansy.ru/upload/fileman/Краткие%20итоги%20СЭП%20за%20январь-сентябрь%202024%20год.docx>)

5. Анализ тенденций рынка.

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

- сегмент строительных объектов;
- сегмент земли.

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

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

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

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

1. Первый уровень – первичный рынок земли.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

- www.cian.ru;
- www.avito.ru;
- <https://khm.etagi.com>;
- <https://xanty-mansijsk.domclick.ru/>;
- <https://www.megapol.ru>;
- <http://anrits.com/>;
- <https://квартиры-домики.рф>;
- <http://dom-surgut.ru> и другие аналогичные источники,

а также данных информационно-аналитических обзоров следующих агентств:

- ООО «Комонвелс Партнершип» (<https://www.cmwp.ru>);
- CORE.XP (<https://rentnow.ru/analytics/>);
- Ricci (<https://www.ricci.ru>);
- Knight Frank (<https://kf.expert/publish?page=1&lang=ru&segment=12>);
- ILM (<https://ilm.ru/analytics/review>);
- RWAY (<https://analytics.brn.media/>) и др.

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

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

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

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

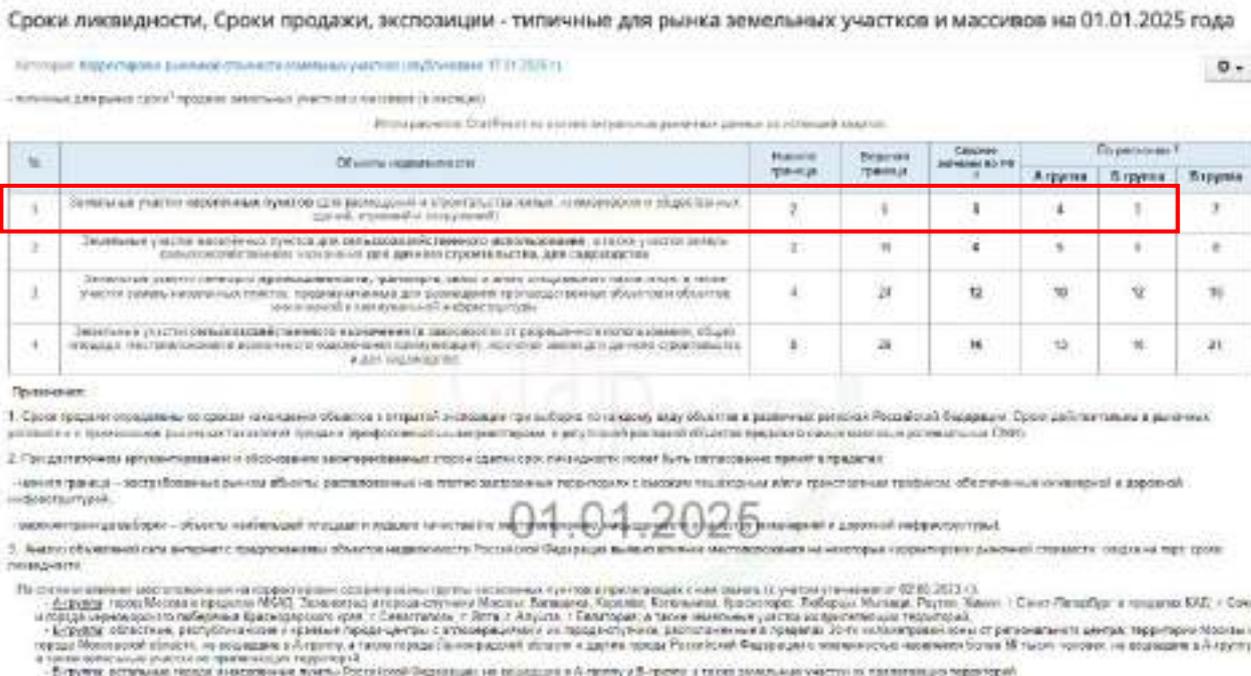
Рынок земельных участков в г. Ханты-Мансийск характеризуется ограниченным объемом предложений на продажу участков под жилищную, коммерческую и промышленную застройку. Тем не менее, исходя из существующего количества предложений на продажу земельных участков под



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

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

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



Источники: <https://statrielt.ru/statistika-rynka-statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnikh-uchastkov/3696-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnikh-uchastkov-i-massivov-na-01-01-2025-goda>

Рис. 7. Срок экспозиции для земельных участков

Таким образом, так как объект оценки относится к Б группе (областные центры), срок экспозиции для земельных участков, аналогичных оцениваемому объекту, составляет около 5 мес.

6. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости¹

Состояние и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему финансов привела к разрушению хозяйственных связей всех предприятий и разорению ключевых, технологически и технически сложных отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения и к значительной зависимости страны от импорта продукции этих отраслей: станков и оборудования, машин, самолетов и судов, автотранспорта и сельхозтехники, приборов и электроники, а также комплектующих узлов и запасных частей к ним. В результате экономика стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как производственного, так и потребительского назначения. Вследствие этого, типичные для капиталистической системы экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическая и экономическая блокада России со стороны США в течение последнего десятилетия оказывали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что вызвало изменение экономических связей, сдерживание промышленного производства, нестабильность внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции и снижение доходов, нестабильность спроса. Это потребовало изменения структуры экономики в пользу большего импортозамещения и переориентации рынков сбыта и поставок.

Изменение отраслевой структуры в целом положительно влияет на перспективу экономики, снизило внешние риски, повысило стимулы предприятий импортозамещающих отраслей. В результате, весь 2023 год и 11 месяцев 2024 года макроэкономические показатели России улучшались. Растет промышленное производство (пищевое, машиностроение, автомобилестроение, судостроение, станкостроение), наблюдается рост продукции электроники, мебели и одежды, продуктов и услуг ит-отрасли, растут выпуск товаров и предоставление услуг, торговля и общественное питание, пассажирооборот общественного транспорта. Растёт оборот добывающих отраслей и обеспечение электроэнергией и водоснабжения, отмечен рост инвестиций в основные фонды. Возросла средняя реальная заработная плата и реальные доходы населения, что положительно выразилось в

¹ <https://statrielt.ru/downloads/2025-1.pdf>

поддержании потребительского спроса и товарообороте. Всё это прямо или косвенно демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста, что выразилось в росте ВВП.

Однако, сохранились и отрицательные показатели: обесценивание рубля, высокая инфляция и задолженности перед банками. Снижение курса рубля ведет к росту цен импорта и потребительских цен. С целью сдерживания инфляции Банк России резко поднял ключевую ставку, что значительно повысило стоимость кредитов для бизнеса и населения. Как результат, снизились физические объемы импорта, растут цены импортных товаров, комплектующих для отечественного производства. Из-за роста издержек и себестоимости производства возросла промышленная инфляция, растут задолженности бизнеса и населения, остаются низкими рентабельность и доходы. Рост промышленной инфляции влечет за собой рост потребительских цен.

В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные федеральные программы развития перспективных направлений экономики, множество инфраструктурных проектов, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных ключевых предприятий.

Тенденции на рынке недвижимости

За период январь – июнь 2024 года в среднем по РФ отмечен рост цен недвижимости:

- новых квартир - на 7,0%;
- квартир вторичного рынка – на 6,0%;
- индивидуальных домов – на 12,0%;
- земельных участков для жилищного строительства – на 5,0%;
- торговых помещений и зданий – на 10,0%;
- административных помещений и зданий – на 8,0%;
- складских помещений и зданий – на 10,0%;
- производственных помещений и зданий – на 11,0%.

По данным Росреестра, за январь-сентябрь 2024 года заключено 611 587 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 9 % меньше, чем за тот же период 2023 года (675 375). Резкое снижение произошло за период июль-сентябрь 2024 года. На фоне инфляции и значительно выросших цен на рынке жилья в новостройках (ажиотажный рост цен существенно превышал рост экономики, производительности и оплаты труда) снижение количества сделок стало следствием резкого повышения Банком России ключевой ставки с июля 2024 года с 7,5% до 21% на сегодня, ростом, в связи с этим, ставок кредитования коммерческих банков, сокращением льготных ипотечных программ и резким сокращением объёмов ипотечного кредитования (-21,1%). Цены стали снижаться до уровня, соответствующего минимальной рентабельности строительства.

Рынок вторичного жилья в части ценообразования и спроса ориентировался на рынок новостроек. Ранее рост цен и продаж был обусловлен обесцениванием денег и ростом цен новостроек. С июля 2024 года после остановки роста цен на первичном рынке рост цен вторичного рынка продолжился. Но с рынка уходят (продаются по приемлемой цене или снимаются с экспозиции) наиболее ликвидные объекты. По мере роста цен спрос снижается, но и объём предложения снижается из-за неопределенности на рынке.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, прослеживается тренд роста. На фоне структурных изменений в экономике и роста макроэкономических показателей наблюдается активизация рынка недвижимости, связанного с отраслями импортозамещения. Развивается оптовая и розничная торговля, сфера общественного питания, сфера услуг. Следовательно, растет спрос на объекты недвижимости этих сфер бизнеса. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости. Со строительством новых автомагистралей и инфраструктуры развивается складское строительство новых территорий. Рост цен обусловлен некоторым ростом экономики и обесцениванием денег.

Рынок земельных участков развивается в категории земель населенных пунктов для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства. Другие категории земель (промышленности, сельхозназначения и инфраструктуры) востребованы в части проектного финансирования бизнеса и развития социально-культурной сферы.

Перспективы рынка недвижимости

Большая территория страны, политическая стабильность, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают несравнимую с другими странами возможность инвестирования и развития энергоёмких производств, промышленности стройматериалов, пищевой, химической промышленности, строительства комфортного жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, сельскохозяйственных, коммунальных и других вспомогательных зданий, объектов инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере социально-культурного развития общества, экономики, рынка недвижимости и



строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства, к функциональным и эксплуатационным свойствам зданий, к инженерной инфраструктуре и благоустройству населенных пунктов. Коррекция и баланс цен способствуют здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволило перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости:

1. В условиях большого износа жилищного фонда страны и низкой насыщенности рынка новым жильем востребованы по экономически обоснованной цене комфортабельные новые квартиры и индивидуальные жилые дома компактного формата, обеспеченные развитой инженерной и социальной инфраструктурой. Повышение ставок жилищного кредитования и сокращение с 1 июля 2024 года объемов субсидирования льготной ипотеки охладило первичный рынок, снизило спрос и остановило рост цен новостроек. В сегменте перегретого рынка стандартных квартир массовой застройки: сократился спрос, повысились скидки на торг, конкуренция застройщиков привела к незначительной коррекции цен. Но в условиях роста себестоимости строительства и обесценивания денег рынок быстро сбалансировался и стабилизировался. В дальнейшем ожидается рост цен в соответствии с общеэкономическим ростом и/или в пределах обесценивания денег.

2. Вторичка, которая в последние годы значительно отставала в росте цен, начала "подтягиваться" к первичке и будет расти, как минимум, на уровне обесценивания рубля, как максимум - до уровня цен первички за минусом соответствующего износа.

3. Коммерческая недвижимость.

Насыщенность торговых площадей, площадей для предоставления платных услуг и общественного питания пока невысокая. Эти отрасли дают быструю оборачиваемость денег. Поэтому по мере роста экономики сохранится востребованность этих объектов на рынке. В связи с быстрым развитием ИТ-отрасли и интернетторговли ожидается значительный рост всей соответствующей инфраструктуры (склады, логистика, пункты выдачи).

В условиях мировых противоречий и конфликтов, в условиях сохранения высоких цен импорта и развития импортозамещающих отраслей ожидает своего роста рынок производственной недвижимости (новые здания, сооружения и площадки) под пищевое, энергозатратное и технологичное промышленное производство, производство мебели и бытовых товаров, а также сельскохозяйственной недвижимости и недвижимости, связанной с сельхозпереработкой и хранением.

Ожидает развития туристический бизнес, прежде всего, внутренний туризм, водный отдых; перспективны объекты и инфраструктура индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, туризма и спорта. Это влечёт за собой реконструкцию и новое строительство качественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, благоустройство населенных пунктов).

4. Перспективны инвестиции в земельные участки, как не требующие значительных вложений на обслуживание. Выгодны для инвестирования земли поселений в узловых местах, близкие к инженерной инфраструктуре: для розничной торговли, для автосервиса, для сетевых автозаправок, в пригородах – для инфраструктуры автотуризма, для качественных современных складов и логистических центров, для энергозатратных и высокотехнологичных производств. Эти направления бизнеса недостаточно развиты на региональных рынках и имеют большую перспективу развития.

Ожидают спроса земельные участки для комплексной застройки территорий в рамках реализации государственных и региональных программ социального и отраслевого развития.

Строительство объектов недвижимости для отраслей импортозамещения, для сельскохозяйственного производства, хранения и переработки в условиях снижения спроса на жилищное строительство будет востребовано и перспективно. Сохранит свою востребованность новое строительство и реконструкция объектов инфраструктуры: инженерные коммуникации, дороги, рекреационное благоустройство.

В таких условиях приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим способом улучшения жилищных условий, улучшения условий своего бизнеса, сохранения, накопления и преумножения средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная капитальная «вторичка» в административных и исторических центрах, в новых развитых экологически чистых и экономически развивающихся районах), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения, помещения для общественного питания и бытовых услуг, станций техобслуживания автомобилей в узловых территориальных зонах развивающихся городов, качественные склады).



развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные производственные здания и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

Источник: 1. <https://statrelt.ru/downloads/2025-1.pdf>

7. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого 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 2022 года, 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 2022 года 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.

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 военной операции 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. 17.

Таблица 17.

Исходные условия локализации объектов анализа

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

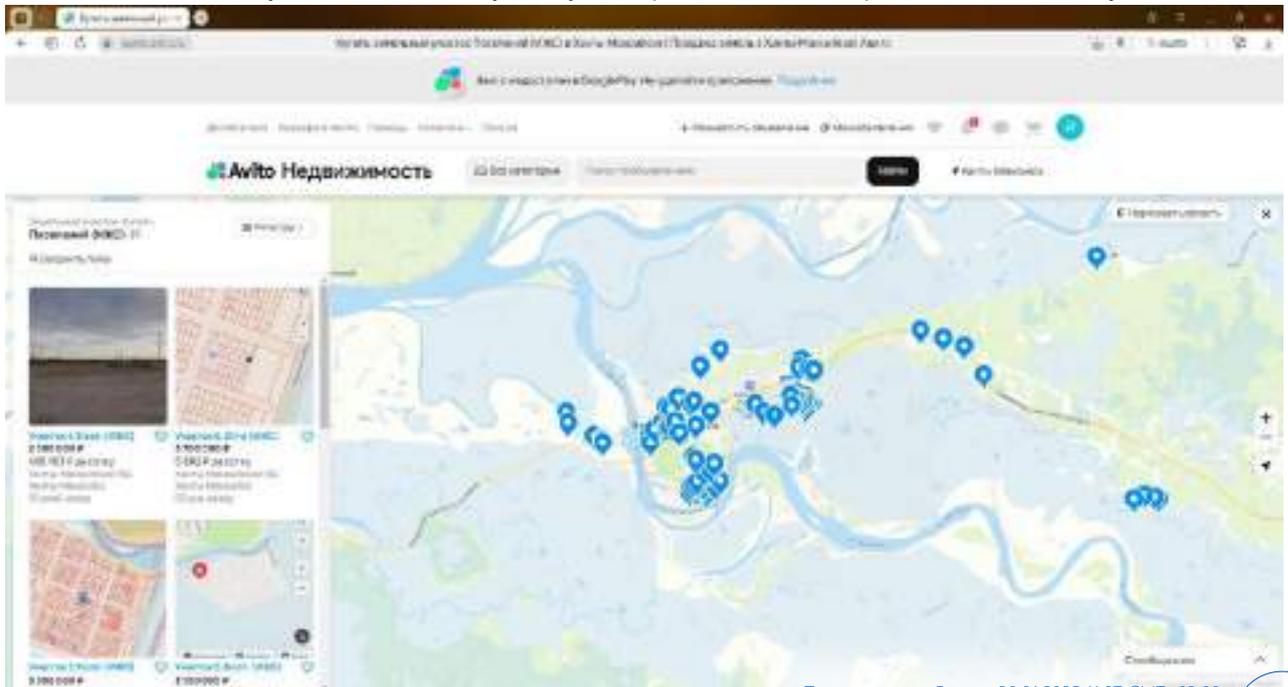
Источник: 1. Анализ оценщика.

В качестве объектов анализа, при проведении настоящей оценки, были отобраны предложения о продаже объектов недвижимости в соответствии с указанными в табл. 17 условиями локализации.

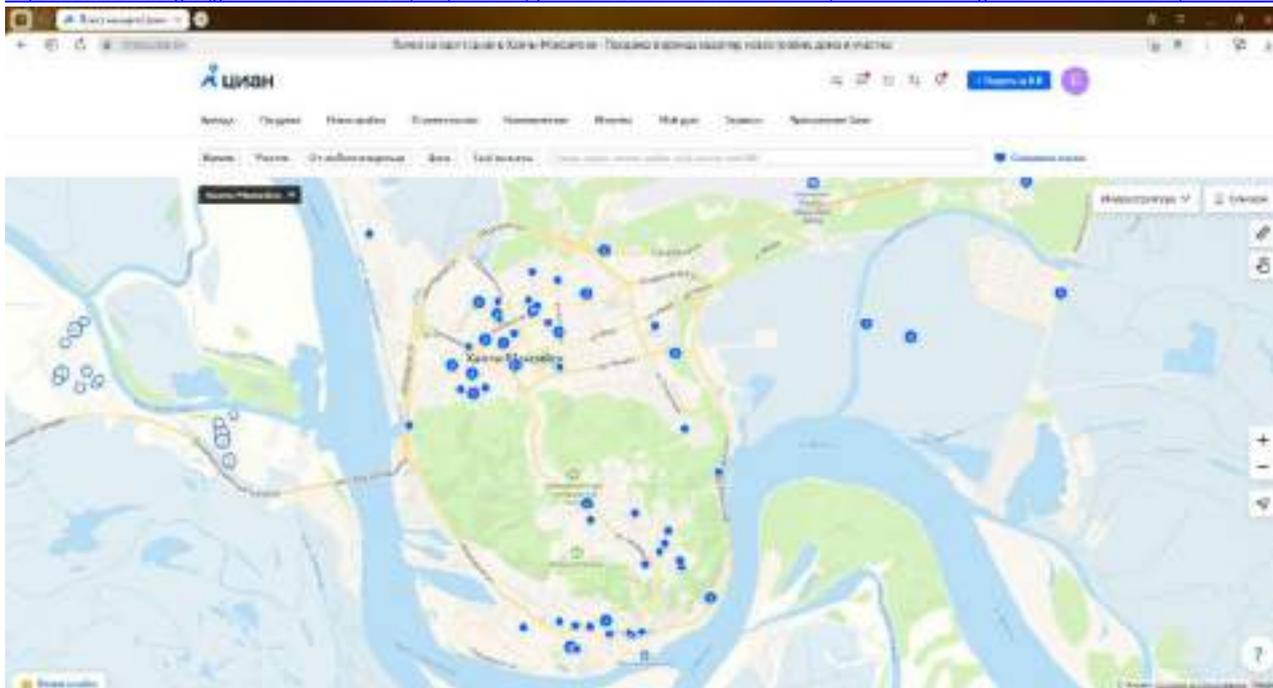
В качестве источников информации использовались информационные сайты, ссылки на которые представлены в Приложении 1 настоящего отчета.

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

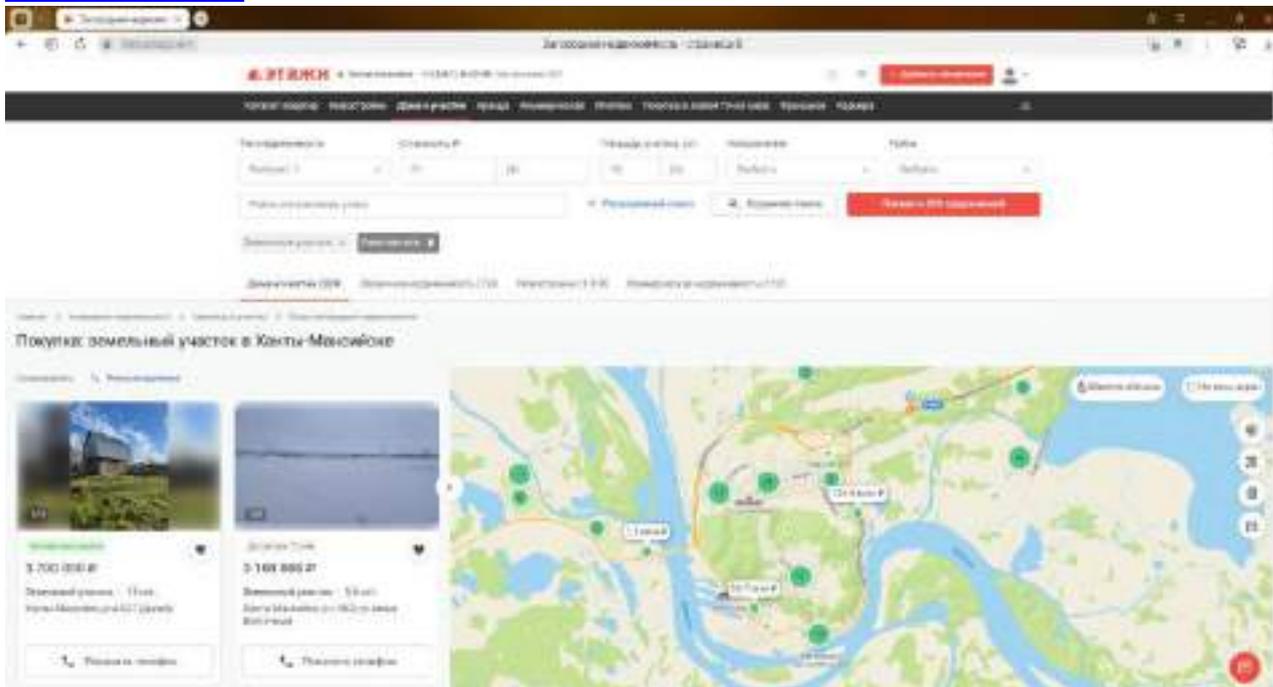
По состоянию на дату оценки оценщику доступны предложения по продаже земельных участков:



Источник: 1. https://www.avito.ru/hanty-mansysk/zemelnye_uchastki/prodam/izhs-ASqBAQICAUSWA9oQAUCmCBTmVQ?localPriority=1&map=eyJzZWZyY2hBcmVhlp7ImxhdEJvdHRvbSI6NjAuOTYxNjU3MDQxNjc5MDIsImxhdFRvcCI6NjEuMDI5MDc3NTg1Njg4OTEsImxvbkxiZnQiOiY4Ljk1MzI0NjlyOTczMTQ2LjJs25SaWdodCI6NjkuMTk3MDA1Mzq1MDA0ODI9LjY6b29tIjoxM30%3D



Источник: 1. [https://hmap.cian.ru/map/?center=60.99409677219104%2C69.05248826835306&deal_type=sale&engine_version=2&object_type\[0\]=3&offer_type=suburban®ion=5041&zoom=13](https://hmap.cian.ru/map/?center=60.99409677219104%2C69.05248826835306&deal_type=sale&engine_version=2&object_type[0]=3&offer_type=suburban®ion=5041&zoom=13)



Источник: 1. [https://khm.etagi.com/realty_out/?type\[\]=land&page=8](https://khm.etagi.com/realty_out/?type[]=land&page=8)

Для объекта незавершенного строительства

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

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

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками,



недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В зависимости от степени представленности объектов:

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

В зависимости от экономической активности регионов:

- активные рынки недвижимости;
- пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

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

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

Процесс идентификации конкретного объекта в рамках более крупного рынка называется сегментацией. Процесс сегментации рынка обычно заключается в дезагрегировании, или



выделении, оцениваемой недвижимости в самостоятельный подкласс в соответствии с выявленными характеристиками оцениваемого объекта.

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

Определение сегмента рынка по вышеуказанной сегментации рынка недвижимости, к которому относится объект (объекты) оценки, представлено в табл. 18.

Таблица 18.

Определение сегмента рынка для оцениваемого объекта недвижимости

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

Источник: 1. Анализ оценщика.

Кроме указанных в табл. 18 показателей, был проведен анализ рынка объектов недвижимости непосредственно связанных с оцениваемым объектом недвижимости. В результате анализа рынка оценщик пришел к выводу об отсутствии на рынке предложений по аналогичному недвижимому имуществу – объекты коммерческой недвижимости, в частности фитнес-центры с сауной и апартаментами, незавершенных строительством.

3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

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

Согласно требованию п. 22 ФСО №7 - «При проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора при проведении расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке». Оценщик использовал и описал весь ДОСТУПНЫЙ ему объем рыночных данных из доступных источников информации для составления выборки объектов – аналогов (объектов анализа). В выборку вошли объекты недвижимости, схожие по характеристикам с объектом (объектами) оценки.

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

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

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

Условия продажи объектов анализа – розничная продажа.

Описание объектов анализа представлено в табл. 19 – 26. Подтверждение наличия и описание объектов, выбранных в качестве объектов анализа, представлено в Приложении 1 к настоящему Отчету.

Таблица 19.

Данные о виде использования объектов анализа

Объект анализа	Категория объекта	Разрешенное использование объекта
Объект 1	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство
Объект 2	земли населенных пунктов	под объектом недвижимого имущества-жилым домом
Объект 3	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и ведения личного подсобного хозяйства
Объект 4	земли населенных пунктов	под объектом недвижимого имущества - жилым домом
Объект 5	земли населенных пунктов	под объектом недвижимого имущества-жилым домом
Объект 6	земли населенных пунктов	жилая застройка усадебного типа
Объект 7	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство
Объект 8	земли населенных пунктов	под объектом недвижимого имущества - жилым домом



Объект анализа	Категория объекта	Разрешенное использование объекта
Объект 9	земли населенных пунктов	для обслуживания жилого дома
Объект 10	земли населенных пунктов	жилые дома коттеджного типа на одну семью, 1-3 этажа; блокированные дома на две семьи, скверы
Объект 11	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство
Объект 12	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства
Объект 13	земли населенных пунктов	объекты индивидуального жилищного строительства
Объект 14	земли населенных пунктов	для обслуживания жилого дома; под объектом недвижимого имущества-жилым домом
Объект 15	земли населенных пунктов	объекты индивидуального жилищного строительства

Источники: 1. Анализ оценщика.

Таблица 20.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Объект 1	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Пушкина, д. 25
Объект 2	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Рознина, д. 111
Объект 3	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, пер. Надежды, д. 23
Объект 4	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Энгельса, 37
Объект 5	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Северная, д. 13, 15
Объект 6	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, пер. Надежды, в районе дома №23
Объект 7	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, пер. Единства
Объект 8	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Энгельса, 37
Объект 9	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Октябрьская, д. 11
Объект 10	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Рознина, д. 158
Объект 11	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Доронина, д. 54
Объект 12	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Пушкина, д. 25
Объект 13	г. Ханты-Мансийск, ул. Карла Маркса, з/у 47
Объект 14	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Рознина, д. 111
Объект 15	г. Ханты-Мансийск, пер. Единства, д. 1

Источники: 1. Анализ оценщика

Таблица 21.

Характеристики местоположения объектов анализа

Объект анализа	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города*	
Объект 1	T3 № 1	сочетание T3 № 4 и T3 № 5	индивидуальные жилые дома, высотная (многоквартирная) жилая застройка
Объект 2	T3 № 1	сочетание T3 № 4 и T3 № 5	индивидуальные жилые дома, высотная (многоквартирная) жилая застройка
Объект 3	T3 № 1	T3 № 4	индивидуальные жилые дома
Объект 4	T3 № 1	сочетание T3 № 4 и T3 № 5	индивидуальные жилые дома, высотная (многоквартирная) жилая застройка
Объект 5	T3 № 1	сочетание T3 № 4 и T3 № 5	индивидуальные жилые дома, высотная (многоквартирная) жилая застройка
Объект 6	T3 № 1	T3 № 4	индивидуальные жилые дома
Объект 7	T3 № 1	сочетание T3 № 4 и T3 № 6	индивидуальные жилые дома, окраина города
Объект 8	T3 № 1	сочетание T3 № 4 и T3 № 5	индивидуальные жилые дома, высотная (многоквартирная) жилая застройка
Объект 9	T3 № 1	сочетание T3 № 4 и T3 № 6	индивидуальные жилые дома, окраина города
Объект 10	T3 № 1	T3 № 4	индивидуальные жилые дома
Объект 11	T3 № 1	T3 № 4	индивидуальные жилые дома
Объект 12	T3 № 1	сочетание T3 № 4 и T3 № 5	индивидуальные жилые дома, высотная (многоквартирная) жилая застройка
Объект 13	T3 № 1	сочетание T3 № 4 и T3 № 6	индивидуальные жилые дома, окраина города
Объект 14	T3 № 1	сочетание T3 № 4 и T3 № 5	индивидуальные жилые дома, высотная (многоквартирная) жилая застройка
Объект 15	T3 № 1	сочетание T3 № 4 и T3 № 6	индивидуальные жилые дома, окраина города

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

Источники: 1. Анализ оценщика.

Таблица 22.

Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций*	Рельеф объекта	Форма объекта
Объект 1	864,0	нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом)	относительно ровный (без существенных перепадов высот мешающих/затрудняющих строительство)	относительно правильная

Передан через Диадок 30.01.2025 11:07 GMT+03:00

6f4b165a-6628-4038-916f-39de1c8314e4

Страница 51 из 242



Объект анализа	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций*	Рельеф объекта	Форма объекта
Объект 2	750,0	электричество	относительно ровный (без существенных перепадов высот мешающих/затрудняющих строительство)	относительно правильная
Объект 3	794,0	электричество	относительно ровный (без существенных перепадов высот мешающих/затрудняющих строительство)	относительно правильная
Объект 4	1 301,0	электричество	относительно ровный (без существенных перепадов высот мешающих/затрудняющих строительство)	относительно правильная
Объект 5	2 150,97	электричество заведено, есть возможность подключения к воде, канализации	относительно ровный (без существенных перепадов высот мешающих/затрудняющих строительство)	относительно правильная
Объект 6	1 103,0	нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом)	относительно ровный (без существенных перепадов высот мешающих/затрудняющих строительство)	относительно правильная
Объект 7	550,0	электричество, водопровод, канализация, газ	относительно ровный (без существенных перепадов высот мешающих/затрудняющих строительство)	относительно правильная
Объект 8	1 301,0	электричество	относительно ровный (без существенных перепадов высот мешающих/затрудняющих строительство)	относительно правильная
Объект 9	545,0	электричество заведено, есть возможность подключения к воде, газу	относительно ровный (без существенных перепадов высот мешающих/затрудняющих строительство)	относительно правильная
Объект 10	504,0	электричество, есть возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом	относительно ровный (без существенных перепадов высот мешающих/затрудняющих строительство)	относительно правильная
Объект 11	450,0	нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом)	относительно ровный (без существенных перепадов высот мешающих/затрудняющих строительство)	относительно правильная
Объект 12	969,0	нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом)	относительно ровный (без существенных перепадов высот мешающих/затрудняющих строительство)	относительно правильная
Объект 13	550,0	электричество, газ	относительно ровный (без существенных перепадов высот мешающих/затрудняющих строительство)	относительно правильная
Объект 14	1 500,0	электричество	относительно ровный (без существенных перепадов высот мешающих/затрудняющих строительство)	относительно правильная
Объект 15	541,0	электричество, газ	относительно ровный (без существенных перепадов высот мешающих/затрудняющих строительство)	относительно правильная

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

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 23.

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 24.

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 25.

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 1	в наличии	нет	нет	без построек
Объект 2	в наличии	нет	нет	без построек
Объект 3	в наличии	нет	нет	без построек
Объект 4	в наличии	нет	нет	без построек
Объект 5	в наличии	нет	нет	на участке имеются ветхие строения (под снос (разбор))
Объект 6	в наличии	нет	нет	без построек
Объект 7	в наличии	нет	нет	без построек



Объект анализа	Наличие подъездных дорог	Наличие факторов, повышающих стоимость объектов	Сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	Дополнительные характеристики
Объект 8	в наличии	нет	нет	без построек
Объект 9	в наличии	нет	нет	на участке имеются ветхие строения (под снос (разбор))
Объект 10	в наличии	нет	нет	на участке имеются ветхие строения (под снос (разбор))
Объект 11	в наличии	нет	нет	без построек
Объект 12	в наличии	нет	нет	без построек
Объект 13	в наличии	нет	нет	без построек
Объект 14	в наличии	нет	нет	без построек
Объект 15	в наличии	нет	нет	без построек

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 26.

Данные о ценах объектов анализа		
Объект анализа	Цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект 1	8 900 000	10 301
Объект 2	6 450 000	8 600
Объект 3	10 000 000	12 594
Объект 4	19 500 000	14 988
Объект 5	21 000 000	9 763
Объект 6	8 600 000	7 797
Объект 7	6 000 000	10 909
Объект 8	19 500 000	14 988
Объект 9	4 600 000	8 440
Объект 10	4 500 000	8 929
Объект 11	4 500 000	10 000
Объект 12	10 000 000	10 320
Объект 13	6 000 000	10 909
Объект 14	12 000 000	8 000
Объект 15	6 000 000	11 091
	мин	7 797
	макс	14 988
	среднее	10 509
	медиана	10 301
	стандартное отклонение	2 238
	вариация (отношение СКО к среднему значению)	21,30%

Источник: 1. Анализ оценщика. 2. Расчеты оценщика.

Анализ данных представленных в табл. 26, показывает, что цена предложений к продаже земельных участков, выбранных в качестве объектов анализа, находится в интервале от 7 797 руб./кв. м до 14 988 руб./кв. м. Интервал цен указан без учета скидок на торг. Анализ ценовых диапазонов для вариантов альтернативного использования не производился ввиду отсутствия такового.

Коэффициент вариации², который характеризует однородность данных, является ценной статистической характеристикой. В статистике принято, что, если коэффициент вариации:

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

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

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

Для объекта незавершенного строительства

Анализ источников информации и интернет-ресурсов организаций, занимающихся реализацией

² <https://studfile.net/preview/5316293/page:3/>



коммерческих объектов, не выявил предложений к продаже коммерческой недвижимости, сходной по степени готовности с оцениваемым объектом недвижимости (объект незавершенного строительства), в районе расположения оцениваемого объекта недвижимости.

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

Для земельных участков

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

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

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

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

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

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

В целом ликвидность рынка земли в регионе может быть оценена как «ниже средней». При проведении настоящей оценки для классификации ликвидности рынка использовалась градация сроков экспозиции, представленная в Методических рекомендациях «Оценка имущественных активов для целей залога», разработанных Комитетом по оценочной деятельности АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ БАНКОВ (табл. 27).

Таблица 27.

Градация сроков экспозиции

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

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

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

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

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



- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

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

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

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

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

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

где:

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

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

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

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

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

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

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:

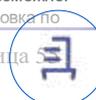
1. Значения элемента сравнения (ценообразующего фактора) должно быть различно у объекта оценки и объектов анализа (по данному элементу сравнения потенциально требуется корректировка).
2. Значения элемента сравнения (ценообразующего фактора) должно быть различно у объектов анализа (по данному элементу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

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов) представлены в табл. 28.

Таблица 28.

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов)

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



Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не требуется	фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	дата оценки	актуальны на дату оценки	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Вид использования и (или) зонирование:					
- категория объекта	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- разрешенное использование объекта	для обслуживания многоквартирного жилого дома	индивидуальное жилищное строительство	Отличия существенные, корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Местоположение:					
- адрес объекта	г. Ханты-Мансийск, ул. Островского, д. 3	представлен в табл. 20	Отличия существенные, корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима. Данную корректировку целесообразно учесть в корректировке на типовую территориальную зону в пределах города.
- типовая территориальная зона в пределах региона	T3 № 1	T3 № 1	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- типовая территориальная зона в пределах города	сочетание T3 № 1, T3 № 4 и T3 № 5	представлена в табл. 21	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Физические характеристики:					
- площадь, кв. м	1 796 +/-9	от 450,0 до 2 151,0	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- наличие коммуникаций	нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом)	представлено в табл.22	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- рельеф объекта	относительно ровный (без существенных перепадов высот мешающих/затрудняющих строительство)	относительно ровный (без существенных перепадов высот мешающих/затрудняющих строительство)	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- форма объекта	правильная трапецевидная	относительно правильная	Отличия не существенные, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Экономические характеристики					
- уровень операционных	земельный налог в	земельный налог в	Отличий нет,	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора возможно.



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

Источник: 1. Анализ оценщика.

Анализ данных, представленных в табл. 28, показывает, что при проведении настоящей оценки необходима корректировка по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

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

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

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

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



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

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

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

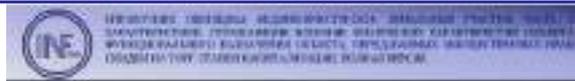
Анализ открытых источников информации позволил выявить результаты ряда исследований посвященных анализу фактора передаваемых имущественных прав.

Данные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

Значения коэффициента уменьшения удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от передаваемых имущественных прав, представлены в табл. 29.

Таблица 29.

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



Значения корректировок, установленные по городам России, в границах доверительных интервалов

Таблица 14. Значения корректировочных коэффициентов, установленные для России в границах доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Отношение удельной цены земельного участка в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,66	0,63 - 0,67
Отношение удельной цены земельного участка в краткосрочной аренде (длительность 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,34	0,72 - 0,73
Отношение удельной цены земельного участка в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,63	0,63 - 0,67
Отношение удельной цены земельного участка в краткосрочной аренде (длительность 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,33	0,73 - 0,77
Отношение удельной цены земельного участка в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,67	0,66 - 0,68
Отношение удельной цены земельного участка в краткосрочной аренде (длительность 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,60	0,77 - 0,80

Значения корректировочных коэффициентов в границах интервалов по категориям городов²

Таблица 17. Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,50	0,63 - 0,66
2	Санкт-Петербург	0,67	0,61 - 0,69
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,66	0,79 - 0,92
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,60	0,75 - 0,82
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,65	0,79 - 0,91
6	Курортные регионы	-	-

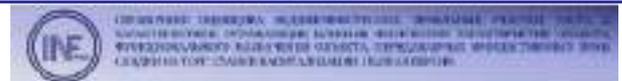


Таблица 16. Описание

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,67	0,66 - 0,69
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (длительность 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,70	0,70 - 0,76
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,65	0,60 - 0,67
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (длительность 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,74	0,73

Таблица 18. Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,79	0,71 - 0,87
2	Санкт-Петербург	0,70	0,62 - 0,78
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,75	0,67 - 0,84
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,74	0,65 - 0,83
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,74	0,65 - 0,84
6	Курортные регионы	-	-

Таблица 19. Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,88	0,82 - 0,95
2	Санкт-Петербург	0,86	0,79 - 0,92
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,86	0,80 - 0,90
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,84	0,76 - 0,82
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,84	0,77 - 0,91
6	Курортные регионы	-	-



Таблица 19. Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,85	0,82	0,95
2	Санкт-Петербург	0,86	0,79	0,92
3	города с численностью населения более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,86	0,80	0,90
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,84	0,78	0,92
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,84	0,77	0,91
6	Курортные регионы	-	-	-

Таблица 21. Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (МЖС) в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,89	0,84	0,95
2	Санкт-Петербург	0,87	0,81	0,92
3	города с численностью населения более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,88	0,82	0,94
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,87	0,82	0,90
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,87	0,80	0,90
6	Курортные регионы	-	-	-

Таблица 23. Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (ИЖС) в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,90	0,85	0,95
2	Санкт-Петербург	0,86	0,80	0,91
3	города с численностью населения более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,88	0,83	0,90
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,86	0,77	0,92
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,88	0,80	0,90
6	Курортные регионы	-	-	-

Таблица 25. Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,90	0,84	0,95
2	Санкт-Петербург	0,85	0,78	0,91
3	города с численностью населения более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,86	0,80	0,92
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,84	0,78	0,90
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,85	0,78	0,91
6	Курортные регионы	-	-	-

Таблица 20. Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,80	0,71	0,86
2	Санкт-Петербург	0,76	0,69	0,79
3	города с численностью населения более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,77	0,69	0,85
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,74	0,65	0,84
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,74	0,64	0,84
6	Курортные регионы	-	-	-

Таблица 22. Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (МЖС) в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,82	0,74	1,00
2	Санкт-Петербург	0,75	0,68	0,83
3	города с численностью населения более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,80	0,72	0,88
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,82	0,74	0,89
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,80	0,71	0,88
6	Курортные регионы	-	-	-

Таблица 24. Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (ИЖС) в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,84	0,78	0,91
2	Санкт-Петербург	0,73	0,66	0,81
3	города с численностью населения более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,78	0,71	0,88
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,77	0,67	0,87
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,83	0,75	0,89
6	Курортные регионы	-	-	-

Таблица 26. Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,83	0,75	0,91
2	Санкт-Петербург	0,66	0,61	0,77
3	города с численностью населения более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,77	0,69	0,88
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,76	0,66	0,86
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,78	0,70	0,86
6	Курортные регионы	-	-	-

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

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

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

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

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

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



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

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

2.4.1. Данные, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

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

Таблица 30.

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

12.2. КОЛЛЕКТИВНОЕ МНЕНИЕ ЭКСПЕРТОВ-ОЦЕНЩИКОВ

12.2.1. ЗНАЧЕНИЕ СКИДОК НА ТОРГ НА АКТИВНОМ РЫНКЕ

Значения скидок на торг, удерживаемые на территории России, в границах доверительных интервалов

Таблица 268. Значение «Скидки на торг», удерживаемое по городам России, в границах доверительных интервалов

Класс объектов	Среднее значение	Должностный интервал	Расширенный интервал
1. Земельный участок под жилищного застройку	8,2%	10,1%	11,2%
2. Земельный участок под коммерческую застройку	9,2%	9,8%	9,7%
3. Земельный участок под размещение объектов производственного назначения	9,8%	12,8%	14,7%
4. Земельные участки под рекреационную застройку	8,5%	7,9%	8,0%
5. Земельные участки под объекты развлекательного назначения	9,3%	12,2%	10,8%

Значения скидок на торг в границах доверительных интервалов по категориям городов²¹

Таблица 270. Значение «Скидки на торг» на активном рынке в зависимости от класса земельного участка. 1. Земельные участки под жилищную застройку.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	-	-
2	Санкт-Петербург	10,0%	8,6%
3	города с численностью населения более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	11,0%	8,8%
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	10,1%	10,4%
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	9,0%	8,2%
6	Курортные регионы	-	-

²¹ В случае, когда по категориям городов данных для обработки было недостаточно, использовались цены по категориям, средние для удерживаемых объектов, по категориям городов, по которым объекты, попадавшие в той категории городов, по которым отсутствуют данные, но рекомендовано использовать следующие значения по РФ в целом

Таблица 271. Значение «Скидки на торг» на активном рынке в зависимости от класса земельного участка. 2. Земельные участки под коммерческую застройку.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	-	-
2	Санкт-Петербург	8,9%	9,1%
3	города с численностью населения более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	9,8%	9,5%
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	8,9%	9,0%
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	8,9%	9,8%
6	Курортные регионы	-	-

Таблица 272. Значение «Скидки на торг» на активном рынке в зависимости от класса земельного участка. 3. Земельные участки под размещение объектов производственного назначения

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	-	-
2	Санкт-Петербург	14,0%	9,3%
3	города с численностью населения более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	14,7%	8,4%
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	13,5%	8,1%
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	12,7%	8,1%
6	Курортные регионы	-	-

Таблица 273. Значение «Скидки на торг» на активном рынке в зависимости от класса земельного участка. 4. Земельные участки под жилищную застройку.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	-	-
2	Санкт-Петербург	8,2%	4,4%
3	города с численностью населения более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	8,9%	4,8%
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	8,1%	4,3%
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	8,3%	4,6%
6	Курортные регионы	-	-

Таблица 274. Значение «Скидки на торг» на активном рынке в зависимости от класса земельного участка. 5. Земельные участки под объекты рекреации.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	-	-
2	Санкт-Петербург	14,2%	9,4%
3	города с численностью населения более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	13,1%	7,9%
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	11,8%	6,9%
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	12,5%	8,1%
6	Курортные регионы	-	-

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений, по коллективному мнению экспертов - сотрудников банковских структур, для активного рынка недвижимости представлены в табл. 31.

Таблица 31.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений, по коллективному мнению экспертов - сотрудников банковских структур, для активного рынка недвижимости

ОБЩЕСТВЕННО-ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ: ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ, НЕОЦЕНЕННЫЕ НЕОЦЕНКАМИ БАНКОВ И ФИНАНСОВЫХ УСТАНОВЛЕНИЙ: ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРЕДАВАЕМЫЕ ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА. СКИДКИ НА ТОР: СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ И РАЦИОНАЛЬНЫЙ ИНТЕРВАЛ

12.3. КОЛЛЕКТИВНОЕ МНЕНИЕ ЭКСПЕРТОВ-СОТРУДНИКОВ БАНКОВСКИХ СТРУКТУР

12.3.1. ЗНАЧЕНИЕ СКИДКИ НА ТОР НА АКТИВНОМ РЫНКЕ

Значения скидок на тор, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 282. Значение «Скидки на тор» на активном рынке в зависимости от класса земельного участка. 1. Земельные участки под коммерческую застройку.

Класс объектов	Доверительный интервал	
	Среднее значение	Расширенный интервал
1. Земельные участки под коммерческую застройку	12,0%	12,0% - 12,7%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	11,8%	11,1% - 12,5%
3. Земельные участки под размещение складских помещений	14,0%	12,7% - 15,2%
4. Земельные участки под застройку	8,7%	8,1% - 10,2%
5. Земельные участки под объекты рекреации	9,0%	14,8% - 17,4%

ОБЩЕСТВЕННО-ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ: ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ, НЕОЦЕНЕННЫЕ НЕОЦЕНКАМИ БАНКОВ И ФИНАНСОВЫХ УСТАНОВЛЕНИЙ: ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРЕДАВАЕМЫЕ ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА. СКИДКИ НА ТОР: СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ И РАЦИОНАЛЬНЫЙ ИНТЕРВАЛ

Значения скидок на тор и границы доверительных интервалов по категориям городов

Таблица 284. Значение «Скидки на тор» на активном рынке в зависимости от класса земельного участка. 1. Земельные участки под коммерческую застройку.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	12,5%	8,0%	17,0%
2	Санкт-Петербург	12,0%	6,5%	17,5%
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	12,0%	5,8%	18,2%
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	11,1%	7,4%	17,8%
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	12,2%	7,0%	18,6%
6	Курортные регионы	-	-	-

*) В случае, когда по категории города данные для обработки были недостаточны, использовались средние по региону, однако, для удобства пользования, погрешность интервала не исключена. При этом, объекты, находящиеся в той же категории городов, но отличающиеся конструктивно данными, мы рекомендуем оценивать по более высоким значениям ИВ в целом.

Таблица 285. Значение «Скидки на тор» на активном рынке в зависимости от класса земельного участка. 2. Земельные участки под коммерческую застройку.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	12,1%	7,1%	17,2%
2	Санкт-Петербург	12,1%	7,0%	17,1%
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	11,5%	5,8%	17,2%
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	11,7%	7,0%	16,4%
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	12,2%	7,0%	17,2%
6	Курортные регионы	-	-	-

Таблица 286. Значение «Скидки на тор» на активном рынке в зависимости от класса земельного участка. 3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной деятельности.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	15,5%	9,8%	21,4%
2	Санкт-Петербург	14,5%	8,2%	20,8%
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,2%	3,4%	16,9%
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	14,2%	9,1%	19,3%
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	15,1%	9,0%	20,9%
6	Курортные регионы	-	-	-

Таблица 287. Значение «Скидки на тор» на активном рынке в зависимости от класса земельного участка. 4. Земельные участки под жилую застройку.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	9,6%	4,6%	14,4%
2	Санкт-Петербург	9,3%	4,5%	14,1%
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,2%	4,1%	16,3%
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	9,6%	5,6%	14,0%
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	9,7%	4,5%	14,9%
6	Курортные регионы	-	-	-

Таблица 288. Значение «Скидки на тор» на активном рынке в зависимости от класса земельного участка. 5. Земельные участки под объекты рекреации.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	17,0%	11,1%	22,9%
2	Санкт-Петербург	16,1%	10,4%	22,0%
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	15,1%	7,7%	22,6%
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	14,3%	9,0%	19,3%
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	17,7%	11,7%	23,6%
6	Курортные регионы	-	-	-

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на тор. Кoeffициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2024 год.

2.4.2. Исследования представлены на аналитическом портале www.statiert.ru (см. табл. 32).



Таблица 32.

Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков

Скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.01.2025 года

Источник: Федеральное агентство государственной статистики (статистический сборник "Россия. Основные демографические показатели на 01.01.2025 года")

Категория: Земельные участки для размещения объектов недвижимости, расположенных на территории, отнесенной к населенным пунктам (поселкам) в границах населенных пунктов

№	Область назначения	Площадь участка	Единица измерения	Средняя стоимость за 1 кв. м	По округу*		
					А округ	Б округ	В округ
1	Земли для размещения объектов для размещения объектов недвижимости, расположенных на территории, отнесенной к населенным пунктам (поселкам) в границах населенных пунктов	0,00	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Земли для размещения объектов для размещения объектов недвижимости, расположенных на территории, отнесенной к населенным пунктам (поселкам) в границах населенных пунктов	0,00	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Земли для размещения объектов для размещения объектов недвижимости, расположенных на территории, отнесенной к населенным пунктам (поселкам) в границах населенных пунктов	0,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Земли для размещения объектов для размещения объектов недвижимости, расположенных на территории, отнесенной к населенным пунктам (поселкам) в границах населенных пунктов	0,04	0,01	0,04	0,04	0,04	0,01
5	Земли для размещения объектов для размещения объектов недвижимости, расположенных на территории, отнесенной к населенным пунктам (поселкам) в границах населенных пунктов	0,14	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00
6	Земли для размещения объектов для размещения объектов недвижимости, расположенных на территории, отнесенной к населенным пунктам (поселкам) в границах населенных пунктов	0,00	0,00	0,01	0,01	0,01	0,00
7	Земли для размещения объектов для размещения объектов недвижимости, расположенных на территории, отнесенной к населенным пунктам (поселкам) в границах населенных пунктов	0,10	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00

Примечание: Скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.01.2025 года

Пояснения:

- Земли ИЖС - для размещения объектов для размещения объектов недвижимости, расположенных на территории, отнесенной к населенным пунктам (поселкам) в границах населенных пунктов.
- Земли для размещения объектов для размещения объектов недвижимости, расположенных на территории, отнесенной к населенным пунктам (поселкам) в границах населенных пунктов.
- Земли для размещения объектов для размещения объектов недвижимости, расположенных на территории, отнесенной к населенным пунктам (поселкам) в границах населенных пунктов.
- Земли для размещения объектов для размещения объектов недвижимости, расположенных на территории, отнесенной к населенным пунктам (поселкам) в границах населенных пунктов.
- Земли для размещения объектов для размещения объектов недвижимости, расположенных на территории, отнесенной к населенным пунктам (поселкам) в границах населенных пунктов.
- Земли для размещения объектов для размещения объектов недвижимости, расположенных на территории, отнесенной к населенным пунктам (поселкам) в границах населенных пунктов.
- Земли для размещения объектов для размещения объектов недвижимости, расположенных на территории, отнесенной к населенным пунктам (поселкам) в границах населенных пунктов.

Источник: 1. <https://statireti.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3694-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2025-goda>

2.5. Вид использования и (или) зонирование.

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

2.6. Местоположение объекта.

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

Исследования, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год. Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам региона по отношению к областному центру представлены в табл. 33.

Таблица 33.

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

Область назначения	Среднее значение	Дополнительный коэффициент
Земли для размещения объектов для размещения объектов недвижимости, расположенных на территории, отнесенной к населенным пунктам (поселкам) в границах населенных пунктов	1,00	1,00
Областной центр	0,85	0,81
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,72	0,70
Районный центр с равнинной рельефомностью	0,60	0,57
Районный центр с равнинной рельефомностью	0,49	0,46
Первичное освоение территории	1,00	1,00
Областной центр	0,85	0,81
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,72	0,70
Районный центр с равнинной рельефомностью	0,60	0,57
Районный центр с равнинной рельефомностью	0,49	0,46



Матрица коэффициентов

Таблица 14. Матрица сопоставитель значений предельных территориальных коэффициентов удельных цен по количеству единиц «Статус населенного пункта, усредненные по городам России»

Земельные участки под индивидуальное строительство	категория				
	Областной центр	Населенные пункты в границах городских округов	Населенные пункты в границах муниципальных районов	Населенные пункты в границах городских округов	Пункты назначения в сельской местности
Областной центр	1,00	1,20	1,30	1,40	1,40
Населенные пункты в границах городских округов	0,83	1,00	1,10	1,20	1,20
Населенные пункты в границах муниципальных районов	0,77	0,83	1,00	1,10	1,10
Населенные пункты в границах городских округов	0,83	0,77	0,83	1,00	1,25
Пункты назначения в сельской местности	0,69	0,67	0,67	0,80	1,00

Таблица 16. Матрица сопоставитель значений предельных территориальных коэффициентов удельных цен по количеству единиц «Статус населенного пункта, усредненные по городам России»

Земельные участки под объекты торговли	категория				
	Областной центр	Населенные пункты в границах городских округов	Населенные пункты в границах муниципальных районов	Населенные пункты в границах городских округов	Пункты назначения в сельской местности
Областной центр	1,00	1,30	1,40	1,40	1,40
Населенные пункты в границах городских округов	0,83	1,00	1,10	1,20	1,20
Населенные пункты в границах муниципальных районов	0,77	0,83	1,00	1,10	1,10
Населенные пункты в границах городских округов	0,83	0,77	0,83	1,00	1,25
Пункты назначения в сельской местности	0,69	0,67	0,67	0,80	1,00

Таблица 15. Матрица сопоставитель значений предельных территориальных коэффициентов удельных цен по количеству единиц «Статус населенного пункта, усредненные по городам России»

Земельные участки под объекты культуры	категория				
	Областной центр	Населенные пункты в границах городских округов	Населенные пункты в границах муниципальных районов	Населенные пункты в границах городских округов	Пункты назначения в сельской местности
Областной центр	1,00	1,20	1,30	1,40	1,40
Населенные пункты в границах городских округов	0,83	1,00	1,10	1,20	1,20
Населенные пункты в границах муниципальных районов	0,77	0,83	1,00	1,10	1,10
Населенные пункты в границах городских округов	0,83	0,77	0,83	1,00	1,25
Пункты назначения в сельской местности	0,69	0,67	0,67	0,80	1,00

Таблица 17. Матрица сопоставитель значений предельных территориальных коэффициентов удельных цен по количеству единиц «Статус населенного пункта, усредненные по городам России»

Земельные участки под объекты отдыха	категория				
	Областной центр	Населенные пункты в границах городских округов	Населенные пункты в границах муниципальных районов	Населенные пункты в границах городских округов	Пункты назначения в сельской местности
Областной центр	1,00	1,30	1,40	1,40	1,40
Населенные пункты в границах городских округов	0,83	1,00	1,10	1,20	1,20
Населенные пункты в границах муниципальных районов	0,77	0,83	1,00	1,10	1,10
Населенные пункты в границах городских округов	0,83	0,77	0,83	1,00	1,25
Пункты назначения в сельской местности	0,69	0,67	0,67	0,80	1,00

Источник: 1. «Справочник оценки недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

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

Таблица 34.

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



Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России

Таблица 88. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России в границах деловых интересов

Статус земельного участка по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Диапазон значений
Земельные участки под индивидуальное строительство		
Центр города	1,00	1,00 - 1,40
Центры деловых интересов	0,87	0,80 - 0,88
Зоны деловых интересов	0,84	0,80 - 0,88
Индивидуальные жилые дома	0,74	0,70 - 0,78
Высотные жилые многоквартирные дома	0,75	0,70 - 0,77
Средняя городская застройка	0,65	0,60 - 0,74
Земельные участки под многоквартирное строительство		
Центр города	1,00	1,00 - 1,40
Центры деловых интересов	0,88	0,80 - 0,88
Зоны деловых интересов	0,80	0,70 - 0,83
Индивидуальные жилые дома	0,75	0,70 - 0,78
Высотные жилые многоквартирные дома	0,78	0,74 - 0,78
Средняя городская застройка	0,65	0,60 - 0,67
Земельные участки под объекты торговли		
Центр города	1,00	1,00 - 1,40
Центры деловых интересов	0,88	0,80 - 0,88
Зоны деловых интересов	0,74	0,70 - 0,78
Индивидуальные жилые дома	0,75	0,70 - 0,78
Высотные жилые многоквартирные дома	0,78	0,74 - 0,78
Средняя городская застройка	0,64	0,60 - 0,67

Матрица коэффициентов

Таблица 90. Матрица сопоставитель значений предельных территориальных коэффициентов удельных цен по количеству единиц «Муниципальность в Ярославле», усредненные по городам России»

Земельные участки под индивидуальное строительство	категория				
	Центр города	Центры деловых интересов	Зоны деловых интересов	Индивидуальные жилые дома	Высотные жилые многоквартирные дома
Центр города	1,00	1,10	1,20	1,30	1,40
Центры деловых интересов	0,87	1,00	1,10	1,20	1,30
Зоны деловых интересов	0,84	0,80	1,00	1,10	1,17
Индивидуальные жилые дома	0,74	0,68	0,80	0,90	0,90
Высотные жилые многоквартирные дома	0,75	0,68	0,80	0,80	0,90
Средняя городская застройка	0,65	0,60	0,60	0,60	0,60



Таблица 91. Матрица соотношений значений средних территориальных коэффициентов удорожания для каждого элемента сравнения «Местоположение в пределах города», усредненные по городам России

Земельные участки под индивидуальную застройку	элемент					
	Центр города	Центр деловой зоны города	Зеленый пояс города	Рекреационные зоны города	Область застройки (находящаяся в границах территории города)	Область застройки (находящаяся за пределами территории города)
Центр города	1,00	1,12	1,28	1,30	1,20	1,20
Центр деловой зоны города	0,88	1,00	1,15	1,21	1,18	1,27
Зеленый пояс города	0,80	0,98	1,00	1,18	1,05	1,23
Рекреационные зоны города	0,75	0,90	1,01	1,00	0,80	1,12
Высокая зона застройки (находящаяся в границах территории города)	0,9	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10
Удаленная зона застройки (находящаяся за пределами территории города)	0,85	0,75	0,81	0,80	0,80	1,00

Таблица 92. Матрица соотношений значений средних территориальных коэффициентов удорожания для каждого элемента сравнения «Местоположение в пределах города», усредненные по городам России

Земельные участки под индивидуальную застройку	элемент					
	Центр города	Центр деловой зоны города	Зеленый пояс города	Рекреационные зоны города	Область застройки (находящаяся в границах территории города)	Область застройки (находящаяся за пределами территории города)
Центр города	1,00	1,14	1,25	1,21	1,21	1,20
Центр деловой зоны города	0,88	1,00	1,15	1,18	1,18	1,20
Зеленый пояс города	0,74	0,85	1,00	0,98	0,87	1,15
Рекреационные зоны города	0,75	0,85	1,00	1,00	0,80	1,10
Высокая зона застройки (находящаяся в границах территории города)	0,9	1,00	1,00	1,0	1,00	1,10
Удаленная зона застройки (находящаяся за пределами территории города)	0,84	0,74	0,87	0,85	0,85	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

2.7. Физические характеристики объекта.

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

Общая площадь объекта

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

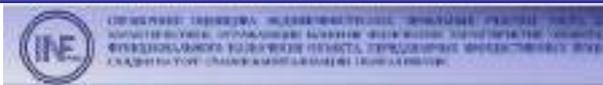
1. Данные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

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

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков различного назначения представлены в табл. 35.

Таблица 35.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков



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

Таблица 52. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельной цены земельных участков от площади, усредненные по городам. Земельные участки под индивидуальную застройку.

Площадь, кв. м	элемент									
	до 100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000
до 100	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
100-200	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
200-300	0,90	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
300-400	0,85	0,90	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
400-500	0,80	0,85	0,90	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
500-600	0,75	0,80	0,85	0,90	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
600-700	0,70	0,75	0,80	0,85	0,90	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00
700-800	0,65	0,70	0,75	0,80	0,85	0,90	0,95	1,00	1,00	1,00
800-900	0,60	0,65	0,70	0,75	0,80	0,85	0,90	0,95	1,00	1,00
900-1000	0,55	0,60	0,65	0,70	0,75	0,80	0,85	0,90	0,95	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью от 1 до 1000 кв.м.

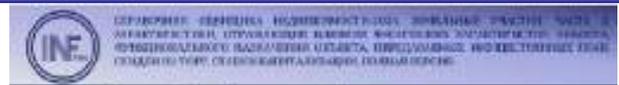


Таблица 53. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельной цены земельных участков от площади, усредненные по городам. Земельные участки под индивидуальную застройку.

Площадь, кв. м	элемент					
	до 100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600
до 100	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
100-200	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
200-300	0,90	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00
300-400	0,85	0,90	0,95	1,00	1,00	1,00
400-500	0,80	0,85	0,90	0,95	1,00	1,00
500-600	0,75	0,80	0,85	0,90	0,95	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью от 0 до 1,5 га.



Таблица 54. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, усредненные по городам. Земельные участки под коммерческую застройку.

Площадь, сот.	площадь										
	<18	18-30	30-50	50-75	75-90	90-110	110-130	130-150	150-170	170-200	>200
<18	1,00	0,77	0,72	0,67	0,62	0,57	0,52	0,47	0,42	0,37	0,32
18-30	0,77	1,00	0,95	0,90	0,85	0,80	0,75	0,70	0,65	0,60	0,55
30-50	0,72	0,95	1,00	0,95	0,90	0,85	0,80	0,75	0,70	0,65	0,60
50-75	0,67	0,90	0,95	1,00	0,95	0,90	0,85	0,80	0,75	0,70	0,65
75-90	0,62	0,85	0,90	0,95	1,00	0,95	0,90	0,85	0,80	0,75	0,70
90-110	0,57	0,80	0,85	0,90	0,95	1,00	0,95	0,90	0,85	0,80	0,75
110-130	0,52	0,75	0,80	0,85	0,90	0,95	1,00	0,95	0,90	0,85	0,80
130-150	0,47	0,70	0,75	0,80	0,85	0,90	0,95	1,00	0,95	0,90	0,85
150-170	0,42	0,65	0,70	0,75	0,80	0,85	0,90	0,95	1,00	0,95	0,90
170-200	0,37	0,60	0,65	0,70	0,75	0,80	0,85	0,90	0,95	1,00	0,95
>200	0,32	0,55	0,60	0,65	0,70	0,75	0,80	0,85	0,90	0,95	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью от 1 до 1000 сот.

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

Таблица 56. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по Москве. Земельные участки под жилую застройку.

Площадь, сот.	площадь										
	<18	18-30	30-50	50-75	75-90	90-110	110-130	130-150	150-170	>170	
<18	1,00	0,77	0,72	0,67	0,62	0,57	0,52	0,47	0,42	0,37	
18-30	0,77	1,00	0,95	0,90	0,85	0,80	0,75	0,70	0,65	0,60	
30-50	0,72	0,95	1,00	0,95	0,90	0,85	0,80	0,75	0,70	0,65	
50-75	0,67	0,90	0,95	1,00	0,95	0,90	0,85	0,80	0,75	0,70	
75-90	0,62	0,85	0,90	0,95	1,00	0,95	0,90	0,85	0,80	0,75	
90-110	0,57	0,80	0,85	0,90	0,95	1,00	0,95	0,90	0,85	0,80	
110-130	0,52	0,75	0,80	0,85	0,90	0,95	1,00	0,95	0,90	0,85	
130-150	0,47	0,70	0,75	0,80	0,85	0,90	0,95	1,00	0,95	0,90	
150-170	0,42	0,65	0,70	0,75	0,80	0,85	0,90	0,95	1,00	0,95	
>170	0,37	0,60	0,65	0,70	0,75	0,80	0,85	0,90	0,95	1,00	

Расчет произведен на исходных данных площадью от 0 до 200 сот.

Таблица 58. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по Москве и Московской области. Земельные участки под индустриальную застройку.

Площадь, га	площадь				
	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
<1	1,00	0,74	0,69	0,64	0,59
1-2,5	0,74	1,00	0,95	0,90	0,85
2,5-5	0,69	0,95	1,00	0,95	0,90
5-10	0,64	0,90	0,95	1,00	0,95
>10	0,59	0,85	0,90	0,95	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью от 0 до 15 га.

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, города с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербурга)

Таблица 64. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербурга). Земельные участки по всем сегментам.

Площадь, сот.	площадь										
	<18	18-30	30-50	50-75	75-90	90-110	110-130	130-150	150-170	170-200	>200
<18	1,00	0,77	0,72	0,67	0,62	0,57	0,52	0,47	0,42	0,37	0,32
18-30	0,77	1,00	0,95	0,90	0,85	0,80	0,75	0,70	0,65	0,60	0,55
30-50	0,72	0,95	1,00	0,95	0,90	0,85	0,80	0,75	0,70	0,65	0,60
50-75	0,67	0,90	0,95	1,00	0,95	0,90	0,85	0,80	0,75	0,70	0,65
75-90	0,62	0,85	0,90	0,95	1,00	0,95	0,90	0,85	0,80	0,75	0,70
90-110	0,57	0,80	0,85	0,90	0,95	1,00	0,95	0,90	0,85	0,80	0,75
110-130	0,52	0,75	0,80	0,85	0,90	0,95	1,00	0,95	0,90	0,85	0,80
130-150	0,47	0,70	0,75	0,80	0,85	0,90	0,95	1,00	0,95	0,90	0,85
150-170	0,42	0,65	0,70	0,75	0,80	0,85	0,90	0,95	1,00	0,95	0,90
170-200	0,37	0,60	0,65	0,70	0,75	0,80	0,85	0,90	0,95	1,00	0,95
>200	0,32	0,55	0,60	0,65	0,70	0,75	0,80	0,85	0,90	0,95	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью от 5 до 1000 сот.

Таблица 55. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, усредненные по городам. Земельные участки под жилую застройку.

Площадь, сот.	площадь										
	<18	18-30	30-50	50-75	75-90	90-110	110-130	130-150	150-170	170-200	>200
<18	1,00	0,77	0,72	0,67	0,62	0,57	0,52	0,47	0,42	0,37	0,32
18-30	0,77	1,00	0,95	0,90	0,85	0,80	0,75	0,70	0,65	0,60	0,55
30-50	0,72	0,95	1,00	0,95	0,90	0,85	0,80	0,75	0,70	0,65	0,60
50-75	0,67	0,90	0,95	1,00	0,95	0,90	0,85	0,80	0,75	0,70	0,65
75-90	0,62	0,85	0,90	0,95	1,00	0,95	0,90	0,85	0,80	0,75	0,70
90-110	0,57	0,80	0,85	0,90	0,95	1,00	0,95	0,90	0,85	0,80	0,75
110-130	0,52	0,75	0,80	0,85	0,90	0,95	1,00	0,95	0,90	0,85	0,80
130-150	0,47	0,70	0,75	0,80	0,85	0,90	0,95	1,00	0,95	0,90	0,85
150-170	0,42	0,65	0,70	0,75	0,80	0,85	0,90	0,95	1,00	0,95	0,90
170-200	0,37	0,60	0,65	0,70	0,75	0,80	0,85	0,90	0,95	1,00	0,95
>200	0,32	0,55	0,60	0,65	0,70	0,75	0,80	0,85	0,90	0,95	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью от 0 до 200 сот.

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, г. Москва и Московской области

Таблица 57. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по Москве и Московской области. Земельные участки по всем сегментам.

Площадь, сот.	площадь										
	<18	18-30	30-50	50-75	75-90	90-110	110-130	130-150	150-170	170-200	>200
<18	1,00	0,77	0,72	0,67	0,62	0,57	0,52	0,47	0,42	0,37	0,32
18-30	0,77	1,00	0,95	0,90	0,85	0,80	0,75	0,70	0,65	0,60	0,55
30-50	0,72	0,95	1,00	0,95	0,90	0,85	0,80	0,75	0,70	0,65	0,60
50-75	0,67	0,90	0,95	1,00	0,95	0,90	0,85	0,80	0,75	0,70	0,65
75-90	0,62	0,85	0,90	0,95	1,00	0,95	0,90	0,85	0,80	0,75	0,70
90-110	0,57	0,80	0,85	0,90	0,95	1,00	0,95	0,90	0,85	0,80	0,75
110-130	0,52	0,75	0,80	0,85	0,90	0,95	1,00	0,95	0,90	0,85	0,80
130-150	0,47	0,70	0,75	0,80	0,85	0,90	0,95	1,00	0,95	0,90	0,85
150-170	0,42	0,65	0,70	0,75	0,80	0,85	0,90	0,95	1,00	0,95	0,90
170-200	0,37	0,60	0,65	0,70	0,75	0,80	0,85	0,90	0,95	1,00	0,95
>200	0,32	0,55	0,60	0,65	0,70	0,75	0,80	0,85	0,90	0,95	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью от 0,5 до 1000 сот.

Таблица 59. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по Москве и Московской области. Земельные участки под коммерческую застройку.

Площадь, сот.	площадь										
	<18	18-30	30-50	50-75	75-90	90-110	110-130	130-150	150-170	170-200	>200
<18	1,00	0,77	0,72	0,67	0,62	0,57	0,52	0,47	0,42	0,37	0,32
18-30	0,77	1,00	0,95	0,90	0,85	0,80	0,75	0,70	0,65	0,60	0,55
30-50	0,72	0,95	1,00	0,95	0,90	0,85	0,80	0,75	0,70	0,65	0,60
50-75	0,67	0,90	0,95	1,00	0,95	0,90	0,85	0,80	0,75	0,70	0,65
75-90	0,62	0,85	0,90	0,95	1,00	0,95	0,90	0,85	0,80	0,75	0,70
90-110	0,57	0,80	0,85	0,90	0,95	1,00	0,95	0,90	0,85	0,80	0,75
110-130	0,52	0,75	0,80	0,85	0,90	0,95	1,00	0,95	0,90	0,85	0,80
130-150	0,47	0,70	0,75	0,80	0,85	0,90	0,95	1,00	0,95	0,90	0,85
150-170	0,42	0,65	0,70	0,75	0,80	0,85	0,90	0,95	1,00	0,95	0,90
170-200	0,37	0,60	0,65	0,70	0,75	0,80	0,85	0,90	0,95	1,00	0,95
>200	0,32	0,55	0,60	0,65	0,70	0,75	0,80	0,85	0,90	0,95	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью от 1 до 1000 сот.

Таблица 66. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербурга). Земельные участки под индустриальную застройку.

Площадь, га	площадь				
	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
<1	1,00	0,74	0,69	0,64	0,59
1-2,5	0,74	1,00	0,95	0,90	0,85
2,5-5	0,69	0,95	1,00	0,95	0,90
5-10	0,64	0,90	0,95	1,00	0,95
>10	0,59	0,85	0,90	0,95	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью от 0 до 15 га.



Таблица 66. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по городам с численностью населения более 1 млн человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербурга). Земельные участки под коммерческую застройку.

Площадь, сот.	население										
	<10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	170-190	>170
<10	1,00	1,43	1,86								
10-30	0,58	1,00	1,43	1,86	2,29	2,72	3,15	3,58	4,01	4,44	4,87
30-50	0,34	0,57	1,00	1,43	1,86	2,29	2,72	3,15	3,58	4,01	4,44
50-70	0,28	0,42	0,64	1,00	1,43	1,86	2,29	2,72	3,15	3,58	4,01
70-90	0,22	0,33	0,51	0,76	1,00	1,43	1,86	2,29	2,72	3,15	3,58
90-110	0,17	0,25	0,38	0,56	0,81	1,00	1,43	1,86	2,29	2,72	3,15
110-130	0,13	0,19	0,28	0,41	0,59	0,81	1,00	1,43	1,86	2,29	2,72
130-150	0,10	0,14	0,21	0,30	0,43	0,59	0,81	1,00	1,43	1,86	2,29
150-170	0,08	0,11	0,16	0,22	0,31	0,43	0,59	0,81	1,00	1,43	1,86
170-190	0,06	0,08	0,12	0,17	0,24	0,31	0,43	0,59	0,81	1,00	1,43
>190	0,04	0,05	0,07	0,10	0,14	0,19	0,24	0,31	0,43	0,59	0,81
>190	0,03	0,04	0,06	0,08	0,11	0,14	0,19	0,24	0,31	0,43	0,59

Расчет произведен на исходных данных площадью от 5 до 1000 сот.

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, города с численностью населения менее 1 млн человек

Таблица 68. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по городам с численностью населения менее 1 млн человек. Земельные участки под жилищную застройку.

Площадь, сот.	население										
	<10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	>170	
<10	1,00	1,43	1,86	2,29	2,72	3,15	3,58	4,01	4,44	4,87	
10-30	0,58	1,00	1,43	1,86	2,29	2,72	3,15	3,58	4,01	4,44	
30-50	0,34	0,57	1,00	1,43	1,86	2,29	2,72	3,15	3,58	4,01	
50-70	0,28	0,42	0,64	1,00	1,43	1,86	2,29	2,72	3,15	3,58	
70-90	0,22	0,33	0,51	0,76	1,00	1,43	1,86	2,29	2,72	3,15	
90-110	0,17	0,25	0,38	0,56	0,81	1,00	1,43	1,86	2,29	2,72	
110-130	0,13	0,19	0,28	0,41	0,59	0,81	1,00	1,43	1,86	2,29	
130-150	0,10	0,14	0,21	0,30	0,43	0,59	0,81	1,00	1,43	1,86	
150-170	0,08	0,11	0,16	0,22	0,31	0,43	0,59	0,81	1,00	1,43	
170-190	0,06	0,08	0,12	0,17	0,24	0,31	0,43	0,59	0,81	1,00	
>190	0,04	0,05	0,07	0,10	0,14	0,19	0,24	0,31	0,43	0,59	
>190	0,03	0,04	0,06	0,08	0,11	0,14	0,19	0,24	0,31	0,43	

Расчет произведен на исходных данных площадью от 0 до 200 сот.

Таблица 70. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел. Земельные участки под жилищную застройку.

Площадь, га	население				
	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
<1	1,00	1,10	1,20	1,30	1,40
1-2,5	0,70	1,00	1,10	1,20	1,30
2,5-5	0,64	0,85	1,00	1,10	1,20
5-10	0,64	0,70	0,84	1,00	1,10
>10	0,60	0,64	0,77	0,90	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью от 0 до 15 га.

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, города с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Таблица 72. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел. Земельные участки под всем сегментом.

Площадь, сот.	население										
	<50	50-100	100-150	150-200	200-250	250-300	300-350	350-400	400-450	450-500	>500
<50	1,00	1,43	1,86	2,29	2,72	3,15	3,58	4,01	4,44	4,87	5,30
50-100	0,58	1,00	1,43	1,86	2,29	2,72	3,15	3,58	4,01	4,44	4,87
100-150	0,34	0,57	1,00	1,43	1,86	2,29	2,72	3,15	3,58	4,01	4,44
150-200	0,28	0,42	0,64	1,00	1,43	1,86	2,29	2,72	3,15	3,58	4,01
200-250	0,22	0,33	0,51	0,76	1,00	1,43	1,86	2,29	2,72	3,15	3,58
250-300	0,17	0,25	0,38	0,56	0,81	1,00	1,43	1,86	2,29	2,72	3,15
300-350	0,13	0,19	0,28	0,41	0,59	0,81	1,00	1,43	1,86	2,29	2,72
350-400	0,10	0,14	0,21	0,30	0,43	0,59	0,81	1,00	1,43	1,86	2,29
400-450	0,08	0,11	0,16	0,22	0,31	0,43	0,59	0,81	1,00	1,43	1,86
450-500	0,06	0,08	0,12	0,17	0,24	0,31	0,43	0,59	0,81	1,00	1,43
>500	0,04	0,05	0,07	0,10	0,14	0,19	0,24	0,31	0,43	0,59	0,81
>500	0,03	0,04	0,06	0,08	0,11	0,14	0,19	0,24	0,31	0,43	0,59

Расчет произведен на исходных данных площадью от 1 до 1000 сот.

Таблица 67. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по городам с численностью населения более 1 млн человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербурга). Земельные участки под жилищную застройку.

Площадь, сот.	население										
	<10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	170-190	>190
<10	1,00	1,43	1,86	2,29	2,72	3,15	3,58	4,01	4,44	4,87	5,30
10-30	0,58	1,00	1,43	1,86	2,29	2,72	3,15	3,58	4,01	4,44	4,87
30-50	0,34	0,57	1,00	1,43	1,86	2,29	2,72	3,15	3,58	4,01	4,44
50-70	0,28	0,42	0,64	1,00	1,43	1,86	2,29	2,72	3,15	3,58	4,01
70-90	0,22	0,33	0,51	0,76	1,00	1,43	1,86	2,29	2,72	3,15	3,58
90-110	0,17	0,25	0,38	0,56	0,81	1,00	1,43	1,86	2,29	2,72	3,15
110-130	0,13	0,19	0,28	0,41	0,59	0,81	1,00	1,43	1,86	2,29	2,72
130-150	0,10	0,14	0,21	0,30	0,43	0,59	0,81	1,00	1,43	1,86	2,29
150-170	0,08	0,11	0,16	0,22	0,31	0,43	0,59	0,81	1,00	1,43	1,86
170-190	0,06	0,08	0,12	0,17	0,24	0,31	0,43	0,59	0,81	1,00	1,43
>190	0,04	0,05	0,07	0,10	0,14	0,19	0,24	0,31	0,43	0,59	0,81
>190	0,03	0,04	0,06	0,08	0,11	0,14	0,19	0,24	0,31	0,43	0,59

Расчет произведен на исходных данных площадью от 0 до 200 сот.

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.

Таблица 69. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел. Земельные участки под всем сегментом.

Площадь, сот.	население										
	<50	50-100	100-150	150-200	200-250	250-300	300-350	350-400	400-450	450-500	>500
<50	1,00	1,43	1,86	2,29	2,72	3,15	3,58	4,01	4,44	4,87	5,30
50-100	0,58	1,00	1,43	1,86	2,29	2,72	3,15	3,58	4,01	4,44	4,87
100-150	0,34	0,57	1,00	1,43	1,86	2,29	2,72	3,15	3,58	4,01	4,44
150-200	0,28	0,42	0,64	1,00	1,43	1,86	2,29	2,72	3,15	3,58	4,01
200-250	0,22	0,33	0,51	0,76	1,00	1,43	1,86	2,29	2,72	3,15	3,58
250-300	0,17	0,25	0,38	0,56	0,81	1,00	1,43	1,86	2,29	2,72	3,15
300-350	0,13	0,19	0,28	0,41	0,59	0,81	1,00	1,43	1,86	2,29	2,72
350-400	0,10	0,14	0,21	0,30	0,43	0,59	0,81	1,00	1,43	1,86	2,29
400-450	0,08	0,11	0,16	0,22	0,31	0,43	0,59	0,81	1,00	1,43	1,86
450-500	0,06	0,08	0,12	0,17	0,24	0,31	0,43	0,59	0,81	1,00	1,43
>500	0,04	0,05	0,07	0,10	0,14	0,19	0,24	0,31	0,43	0,59	0,81
>500	0,03	0,04	0,06	0,08	0,11	0,14	0,19	0,24	0,31	0,43	0,59

Расчет произведен на исходных данных площадью от 1 до 1000 сот.

Таблица 71. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел. Земельные участки под коммерческую застройку.

Площадь, сот.	население										
	<50	50-100	100-150	150-200	200-250	250-300	300-350	350-400	400-450	450-500	>500
<50	1,00	1,43	1,86	2,29	2,72	3,15	3,58	4,01	4,44	4,87	5,30
50-100	0,58	1,00	1,43	1,86	2,29	2,72	3,15	3,58	4,01	4,44	4,87
100-150	0,34	0,57	1,00	1,43	1,86	2,29	2,72	3,15	3,58	4,01	4,44
150-200	0,28	0,42	0,64	1,00	1,43	1,86	2,29	2,72	3,15	3,58	4,01
200-250	0,22	0,33	0,51	0,76	1,00	1,43	1,86	2,29	2,72	3,15	3,58
250-300	0,17	0,25	0,38	0,56	0,81	1,00	1,43	1,86	2,29	2,72	3,15
300-350	0,13	0,19	0,28	0,41	0,59	0,81	1,00	1,43	1,86	2,29	2,72
350-400	0,10	0,14	0,21	0,30	0,43	0,59	0,81	1,00	1,43	1,86	2,29
400-450	0,08	0,11	0,16	0,22	0,31	0,43	0,59	0,81	1,00	1,43	1,86
450-500	0,06	0,08	0,12	0,17	0,24	0,31	0,43	0,59	0,81	1,00	1,43
>500	0,04	0,05	0,07	0,10	0,14	0,19	0,24	0,31	0,43	0,59	0,81
>500	0,03	0,04	0,06	0,08	0,11	0,14	0,19	0,24	0,31	0,43	0,59

Расчет произведен на исходных данных площадью от 5 до 1000 сот.

Таблица 74. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел. Земельные участки под коммерческую застройку

Площадь, кв. м	площадь									
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-700	700-800	800-900	>900
<50	1,00	1,22	1,38	1,54	1,71	1,87	1,93	1,98	2,03	2,08
50-100	0,82	1,00	1,17	1,34	1,51	1,57	1,62	1,67	1,72	1,77
100-200	0,65	0,82	1,00	1,17	1,34	1,40	1,45	1,50	1,55	1,60
200-300	0,50	0,76	0,91	1,00	1,09	1,15	1,20	1,24	1,29	1,33
300-400	0,38	0,57	0,65	0,68	0,70	0,71	0,72	0,73	0,74	0,75
400-500	0,28	0,40	0,47	0,49	0,50	0,51	0,51	0,52	0,52	0,53
500-700	0,20	0,30	0,37	0,38	0,39	0,40	0,40	0,41	0,41	0,42
700-800	0,15	0,24	0,30	0,31	0,32	0,32	0,33	0,33	0,34	0,34
800-900	0,11	0,18	0,23	0,24	0,24	0,25	0,25	0,26	0,26	0,27
>900	0,08	0,13	0,17	0,18	0,18	0,19	0,19	0,20	0,20	0,21

Расчет произведен на исходных данных площадью от 1 до 1000 кв.м.

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

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

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

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков различного назначения представлены в табл. 36.

Таблица 36.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков

Справочник оценщика недвижимости в 2024. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

Матрицы коэффициентов

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

Площадь, кв. м	площадь				
	<1000	1000-2000	2000-3000	3000-4000	4000-5000
<1000	1,00	1,17	1,34	1,51	1,68
1000-2000	0,83	1,00	1,17	1,34	1,51
2000-3000	0,73	0,89	1,00	1,17	1,34
3000-4000	0,66	0,79	0,90	1,00	1,17
4000-5000	0,62	0,75	0,87	0,97	1,00

Таблица 32

Площадь, кв. м	площадь				
	<1000	1000-2000	2000-3000	3000-4000	4000-5000
<1000	1,00	1,17	1,34	1,51	1,68
1000-2000	0,83	1,00	1,17	1,34	1,51
2000-3000	0,73	0,89	1,00	1,17	1,34
3000-4000	0,66	0,79	0,90	1,00	1,17
4000-5000	0,62	0,75	0,87	0,97	1,00

Таблица 33

Площадь, кв. м	площадь				
	<1000	1000-2000	2000-3000	3000-4000	4000-5000
<1000	1,00	1,17	1,34	1,51	1,68
1000-2000	0,83	1,00	1,17	1,34	1,51
2000-3000	0,73	0,89	1,00	1,17	1,34
3000-4000	0,66	0,79	0,90	1,00	1,17
4000-5000	0,62	0,75	0,87	0,97	1,00

Таблица 34

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

Таблица 35

Площадь, кв. м	площадь				
	<1000	1000-2000	2000-3000	3000-4000	4000-5000
<1000	1,00	1,17	1,34	1,51	1,68
1000-2000	0,83	1,00	1,17	1,34	1,51
2000-3000	0,73	0,89	1,00	1,17	1,34
3000-4000	0,66	0,79	0,90	1,00	1,17
4000-5000	0,62	0,75	0,87	0,97	1,00

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

Площадь, кв. м	площадь				
	<1000	1000-2000	2000-3000	3000-4000	4000-5000
<1000	1,00	1,17	1,34	1,51	1,68
1000-2000	0,83	1,00	1,17	1,34	1,51
2000-3000	0,73	0,89	1,00	1,17	1,34
3000-4000	0,66	0,79	0,90	1,00	1,17
4000-5000	0,62	0,75	0,87	0,97	1,00

Таблица 36

Площадь, кв. м	площадь				
	<1000	1000-2000	2000-3000	3000-4000	4000-5000
<1000	1,00	1,17	1,34	1,51	1,68
1000-2000	0,83	1,00	1,17	1,34	1,51
2000-3000	0,73	0,89	1,00	1,17	1,34
3000-4000	0,66	0,79	0,90	1,00	1,17
4000-5000	0,62	0,75	0,87	0,97	1,00

Таблица 37

* корректирующие коэффициенты, усредненные по всей совокупности земельных участков в России

* корректирующие коэффициенты, усредненные по всей совокупности земельных участков в городах (категория городов)



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

Таблица 38

Земельные участки г. Санкт-Петербурга		площадь, кв.м				
		<1000	1000-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1000	1,00	1,27	1,29	1,40	1,45
	1000-3000	0,83	1,00	1,11	1,20	1,24
	3000-6000	0,77	0,90	1,00	1,09	1,12
	6000-10000	0,71	0,83	0,92	1,00	1,03
	>10000	0,69	0,81	0,89	0,97	1,00

Таблица 39

Земельные участки в городах Московской области		площадь, кв.м				
		<1000	1000-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1000	1,00	1,27	1,29	1,40	1,45
	1000-3000	0,82	1,00	1,14	1,22	1,23
	3000-6000	0,72	0,83	1,00	1,13	1,16
	6000-10000	0,69	0,79	0,90	1,00	1,04
	>10000	0,62	0,75	0,85	0,90	1,00

Таблица 40

Земельные участки в городах с численностью населения, чел.		площадь, кв.м				
		<1000	1000-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1000	1,00	1,27	1,29	1,40	1,45
	1000-3000	0,83	1,00	1,14	1,22	1,23
	3000-6000	0,73	0,85	1,00	1,11	1,16
	6000-10000	0,69	0,79	0,90	1,00	1,04
	>10000	0,62	0,75	0,85	0,90	1,00

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

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

Таблица 41

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения), расположенных в городах с различной численностью		площадь, кв.м				
		<1000	1000-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1000	1,00	1,27	1,40	1,45	1,45
	1000-3000	0,82	1,00	1,14	1,20	1,23
	3000-6000	0,73	0,83	1,00	1,12	1,13
	6000-10000	0,69	0,79	0,90	1,00	1,04
	>10000	0,61	0,75	0,85	0,90	1,00

Таблица 42

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения) в городах численностью		площадь, кв.м				
		<1000	1000-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1000	1,00	1,27	1,29	1,40	1,45
	1000-3000	0,82	1,00	1,14	1,22	1,23
	3000-6000	0,72	0,83	1,00	1,13	1,16
	6000-10000	0,69	0,79	0,90	1,00	1,04
	>10000	0,62	0,75	0,85	0,90	1,00

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

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

Таблица 43

Земельные участки под индустриальную застройку в городах с численностью населения, чел.		площадь, кв.м			
		<1000	1000-3000	3000-6000	>6000
объект оценки	<1000	1,00	1,27	1,40	1,45
	1000-3000	0,83	1,00	1,15	1,20
	3000-6000	0,71	0,87	1,00	1,12
	>6000	0,64	0,80	0,90	1,00

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

Таблица 44

Земельные участки ИЖС/ИОС г. Москва		площадь, кв.м				
		<1000	1000-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1000	1,00	1,27	1,29	1,40	1,45
	1000-3000	0,83	1,00	1,14	1,22	1,23
	3000-6000	0,73	0,85	1,00	1,11	1,16
	6000-10000	0,71	0,83	0,90	1,00	1,04
	>10000	0,70	0,82	0,89	0,97	1,00

Таблица 45

Земельные участки под ИЖС г. Санкт-Петербурга		площадь, кв.м				
		<1000	1000-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1000	1,00	1,27	1,29	1,40	1,45
	1000-3000	0,84	1,00	1,13	1,21	1,23
	3000-6000	0,75	0,89	1,00	1,10	1,14
	6000-10000	0,69	0,81	0,91	1,00	1,04
	>10000	0,65	0,79	0,89	0,95	1,00

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

3. Данные исследования представлены на аналитическом портале www.statielt.ru (см. табл. 37).



Таблица 136. Матрица соотношений значений средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Электроснабжение земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки под индустриальную застройку		аналог	
		обеспечен электрообеспечением	не обеспечен электрообеспечением
объект сравнения	обеспечен электрообеспечением	1,00	1,11
	не обеспечен электрообеспечением	0,90	1,00

Таблица 138. Матрица соотношений значений средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Электроснабжение земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки под жилищную застройку		аналог	
		обеспечен электрообеспечением	не обеспечен электрообеспечением
объект сравнения	обеспечен электрообеспечением	1,00	1,21
	не обеспечен электрообеспечением	0,83	1,00

**9.3.1.2 ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – ГАЗОСНАБЖЕНИЕ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

В данном разделе приведены корректировочные коэффициенты, рассчитанные на основании статистической информации, которая позволяет выявить в стоимости земельных участков особенности, связанные с наличием или отсутствием газоснабжения к земельным участкам, к которым относятся газоснабжение.

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

Таблица 154. Значения корректировочных коэффициентов усредненные данные по России и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки по всем категориям			
Отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,86	0,83	0,90
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,91	0,87	0,95
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,80	0,77	0,83

Таблица 157. Матрица соотношений значений средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Газоснабжение земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки под индустриальную застройку		аналог	
		обеспечен газоснабжением	не обеспечен газоснабжением
объект сравнения	обеспечен газоснабжением	1,00	1,10
	не обеспечен газоснабжением	0,91	1,00

Таблица 159. Матрица соотношений значений средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Газоснабжение земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки под жилищную застройку		аналог	
		обеспечен газоснабжением	не обеспечен газоснабжением
объект сравнения	обеспечен газоснабжением	1,00	1,14
	не обеспечен газоснабжением	0,88	1,00

Таблица 137. Матрица соотношений значений средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Электроснабжение земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки под коммерческую застройку		аналог	
		обеспечен электрообеспечением	не обеспечен электрообеспечением
объект сравнения	обеспечен электрообеспечением	1,00	1,25
	не обеспечен электрообеспечением	0,80	1,00

Таблица 139. Матрица соотношений значений средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Электроснабжение земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки под объекты рекреации		аналог	
		обеспечен электрообеспечением	не обеспечен электрообеспечением
объект сравнения	обеспечен электрообеспечением	1,00	1,14
	не обеспечен электрообеспечением	0,88	1,00

Таблица 154. Сводная

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под жилищную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,88	0,84	0,92
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,75	0,72	0,80

Матрицы коэффициентов

Таблица 156. Матрица соотношений значений средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Газоснабжение земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки по всем категориям		аналог	
		обеспечен газоснабжением	не обеспечен газоснабжением
объект сравнения	обеспечен газоснабжением	1,00	1,16
	не обеспечен газоснабжением	0,80	1,00

Таблица 158. Матрица соотношений значений средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Газоснабжение земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки под коммерческую застройку		аналог	
		обеспечен газоснабжением	не обеспечен газоснабжением
объект сравнения	обеспечен газоснабжением	1,00	1,25
	не обеспечен газоснабжением	0,80	1,00

Таблица 160. Матрица соотношений значений средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Газоснабжение земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки под объекты рекреации		аналог	
		обеспечен газоснабжением	не обеспечен газоснабжением
объект сравнения	обеспечен газоснабжением	1,00	1,30
	не обеспечен газоснабжением	0,78	1,00



9.3.1.3. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – ВОДОСНАБЖЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

В данном разделе приведены корректирующие коэффициенты, рассчитанные на основании статистической информации, которая показывает различия в стоимости земельных участков без водоснабжения к земельным участкам, к которым проведено водоснабжение (автономное или централизованное).

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

Таблица 182. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки под всеми сегментами Отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,85	0,81 – 0,89
Земельные участки под индивидуальную застройку Отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,82	0,78 – 0,84
Земельные участки под коммерческую застройку Отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,84	0,81 – 0,87

Таблица 185. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Водоснабжение земельного участка», усредненные по городам России

Земельные участки под индивидуальную застройку	аналог	
	обеспечен водоснабжением	не обеспечен водоснабжением
обеспечен водоснабжением	1,00	1,22
не обеспечен водоснабжением	0,82	1,00

Таблица 187. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Водоснабжение земельного участка», усредненные по городам России

Земельные участки под жилищную застройку	аналог	
	обеспечен водоснабжением	не обеспечен водоснабжением
обеспечен водоснабжением	1,00	1,14
не обеспечен водоснабжением	0,88	1,00

9.3.1.4. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – КАНАЛИЗАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

В данном разделе приведены корректирующие коэффициенты, рассчитанные на основании статистической информации, которая показывает различия в стоимости земельных участков без канализации к земельным участкам, к которым проведена канализация (автономное или централизованное).

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

Таблица 210. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки под всеми сегментами Отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,83	0,80 – 0,86
Земельные участки под индивидуальную застройку Отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,75	0,73 – 0,78
Земельные участки под коммерческую застройку Отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,80	0,80 – 0,86

Таблица 182. Окончание

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки под жилищную застройку Отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,88	0,81 – 0,92
Земельные участки под объекты рекреации Отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,74	0,71 – 0,77

Матрицы коэффициентов

Таблица 184. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Водоснабжение земельного участка», усредненные по городам России

Земельные участки по всем сегментам	аналог	
	обеспечен водоснабжением	не обеспечен водоснабжением
обеспечен водоснабжением	1,00	1,16
не обеспечен водоснабжением	0,85	1,00

Таблица 186. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Водоснабжение земельного участка», усредненные по городам России

Земельные участки под индивидуальную застройку	аналог	
	обеспечен водоснабжением	не обеспечен водоснабжением
обеспечен водоснабжением	1,00	1,19
не обеспечен водоснабжением	0,84	1,00

Таблица 188. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Водоснабжение земельного участка», усредненные по городам России

Земельные участки под жилищную застройку	аналог	
	обеспечен водоснабжением	не обеспечен водоснабжением
обеспечен водоснабжением	1,00	1,35
не обеспечен водоснабжением	0,74	1,00

Таблица 210. Окончание

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки под жилищную застройку Отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,81	0,77 – 0,85
Земельные участки под объекты рекреации Отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,79	0,77 – 0,81

Матрицы коэффициентов

Таблица 212. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Канализация земельного участка», усредненные по городам России

Земельные участки по всем сегментам	аналог	
	обеспечен канализацией	не обеспечен канализацией
обеспечен канализацией	1,00	1,10
не обеспечен канализацией	0,85	1,00



Таблица 213. Матрица соотношений значений средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Капитализация земельного участка», усредненные по городам России

Земельные участки под промышленную застройку		аналог	
		обеспечен капитализацией	не обеспечен капитализацией
объект оценки	обеспечен капитализацией	1,00	1,22
	не обеспечен капитализацией	0,82	1,00

Таблица 214. Матрица соотношений значений средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Капитализация земельного участка», усредненные по городам России

Земельные участки под промышленную застройку		аналог	
		обеспечен капитализацией	не обеспечен капитализацией
объект оценки	обеспечен капитализацией	1,00	1,19
	не обеспечен капитализацией	0,84	1,00

Таблица 215. Матрица соотношений значений средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Капитализация земельного участка», усредненные по городам России

Земельные участки под жилищную застройку		аналог	
		обеспечен капитализацией	не обеспечен капитализацией
объект оценки	обеспечен капитализацией	1,00	1,14
	не обеспечен капитализацией	0,88	1,00

Таблица 216. Матрица соотношений значений средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Капитализация земельного участка», усредненные по городам России

Земельные участки под объекты розничной торговли		аналог	
		обеспечен капитализацией	не обеспечен капитализацией
объект оценки	обеспечен капитализацией	1,00	1,25
	не обеспечен капитализацией	0,74	1,00

В таблице 216 приведены усредненные по городам России средние значения коэффициентов на наличие коммуникации для различных сочетаний коммуникации на оцениваемых участках и объектах-аналогах.

Корректировка на наличие коммуникаций для земельных участков, усредненные по городам России

Таблица 238. Матрица соотношений значений средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие коммуникаций», усредненные по городам России¹⁰

Территориальное деление	Категория	аналог									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Федеральный	1	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	2	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	3	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	4	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	5	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	6	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	7	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	8	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	9	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	10	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

¹⁰ В таблице использованы следующие обозначения: 1 – газоснабжение, 2 – водоснабжение, 3 – канализация, 4 – теплоснабжение, 5 – электроснабжение, 6 – связь, 7 – отопление, 8 – вентиляция, 9 – кондиционирование, 10 – охранная сигнализация.

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

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

В табл. 39 приведен расчет корректировки на наличие коммуникаций для различных сочетаний коммуникаций на оцениваемом участке и объектах-аналогах.



Таблица 39.
Расчет корректировки на наличие коммуникаций для различных сочетаний коммуникаций на оцениваемом участке и объектах-аналогах

Матрицы коэффициентов
Таблица 50¹⁰

Под-объекты аналога	Аналог								
	Оценочный уст.	Э	Г	В, К, Т, Кооп	Э, Г	В, К, Т, Кооп	В, К, Т, Кооп	Г, В, К, Т, Кооп	Г, В, К, Т, Кооп
Стандарт-услуг.	0%	-15%	-50%	-15%	-25%	-25%	-25%	-25%	-30%
Э	10%	0%	5%	5%	-14%	-5%	0%	-22%	
Г	10%	-1%	2%	2%	-15%	-11%	0%	-23%	
В, К, Т, Кооп	10%	6%	5%	2%	-12%	-15%	-4%	-27%	
Э, Г	13%	3%	10%	2%	0%	0%	0%	0%	
Э, В, К, Т, Кооп	10%	10%	12%	10%	5%	0%	1%	-10%	
Г, В, К, Т, Кооп	10%	0%	10%	10%	-5%	-1%	0%	-15%	
Э, Г, В, К, Т, Кооп	13%	10%	10%	10%	10%	10%	0%	0%	

¹⁰ В таблице использованы следующие обозначения: Э – электроснабжение, Г – газоснабжение, В – водоснабжение, К – канализация, Т – теплоснабжение, Кооп – коммунальные сети

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2. Показатели стоимости на участке ЗСЗ

Таблица 60¹¹

Под-объекты аналога	Аналог								
	Оценочный уст.	Э	Г	В, К, Т, Кооп	Э, Г	В, К, Т, Кооп	В, К, Т, Кооп	Г, В, К, Т, Кооп	Г, В, К, Т, Кооп
Стандарт-услуг.	0%	-4%	-2%	-10%	-2%	-2%	-2%	-2%	-2%
Э	0%	0%	1%	4%	-12%	-10%	0%	-20%	
Г	0%	-1%	0%	4%	-14%	-11%	-10%	-20%	
В, К, Т, Кооп	11%	-4%	-4%	0%	-17%	-16%	-10%	-20%	
Э, Г	24%	10%	10%	21%	0%	-4%	0%	-10%	
Э, В, К, Т, Кооп	20%	11%	10%	10%	-4%	0%	1%	-10%	
Г, В, К, Т, Кооп	20%	10%	11%	10%	-4%	1%	0%	-10%	
Э, Г, В, К, Т, Кооп	40%	20%	20%	34%	0%	10%	0%	0%	

Таблица 61

Под-МЭ	Аналог								
	Оценочный уст.	Э	Г	В, К, Т, Кооп	Э, Г	В, К, Т, Кооп	В, К, Т, Кооп	Г, В, К, Т, Кооп	Г, В, К, Т, Кооп
Стандарт-услуг.	0%	-8%	-2%	-10%	-2%	-2%	-2%	-2%	-2%
Э	11%	0%	0%	0%	-15%	-10%	-10%	-20%	
Г	11%	0%	0%	0%	-15%	-10%	-10%	-20%	
В, К, Т, Кооп	11%	-4%	-4%	0%	-18%	-16%	-10%	-20%	
Э, Г	24%	11%	11%	24%	0%	0%	0%	-10%	
Э, В, К, Т, Кооп	20%	11%	10%	11%	0%	0%	0%	-10%	
Г, В, К, Т, Кооп	20%	11%	11%	11%	0%	0%	0%	-10%	
Э, Г, В, К, Т, Кооп	40%	20%	20%	37%	10%	10%	10%	0%	

¹¹ В таблице использованы следующие обозначения: Э – электроснабжение, Г – газоснабжение, В – водоснабжение, К – канализация, Т – теплоснабжение, Кооп – коммунальные сети

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2. Показатели стоимости на участке ЗСЗ

Таблица 62¹²

Под-МЭ	Аналог								
	Оценочный уст.	Э	Г	В, К, Т, Кооп	Э, Г	В, К, Т, Кооп	В, К, Т, Кооп	Г, В, К, Т, Кооп	Г, В, К, Т, Кооп
Стандарт-услуг.	0%	11%	-20%	11%	-20%	-20%	-20%	-20%	
Э	10%	0%	-1%	0%	-10%	-11%	12%	-20%	
Г	11%	1%	0%	4%	-14%	-10%	-11%	-20%	
В, К, Т, Кооп	12%	-3%	-4%	0%	-13%	-14%	-10%	-20%	
Э, Г	20%	17%	10%	21%	0%	0%	0%	-11%	
Э, В, К, Т, Кооп	20%	10%	11%	0%	-4%	0%	1%	-10%	
Г, В, К, Т, Кооп	21%	10%	10%	1%	-3%	0%	0%	-10%	
Э, Г, В, К, Т, Кооп	31%	20%	20%	20%	0%	1%	1%	0%	

Таблица 63

Под-объекты аналога	Аналог								
	Оценочный уст.	Э	Г	В, К, Т, Кооп	Э, Г	В, К, Т, Кооп	В, К, Т, Кооп	Г, В, К, Т, Кооп	Г, В, К, Т, Кооп
Стандарт-услуг.	0%	-15%	-10%	-15%	-25%	-25%	-25%	-25%	
Э	11%	0%	-1%	0%	-10%	-10%	-11%	-20%	
Г	11%	1%	0%	0%	-10%	-10%	-10%	-20%	
В, К, Т, Кооп	12%	-4%	-4%	0%	-14%	-14%	-10%	-20%	
Э, Г	20%	17%	11%	21%	0%	0%	0%	-11%	
Э, В, К, Т, Кооп	20%	11%	11%	1%	-4%	0%	0%	-10%	
Г, В, К, Т, Кооп	21%	10%	11%	1%	-3%	0%	0%	-10%	
Э, Г, В, К, Т, Кооп	30%	21%	20%	21%	10%	10%	10%	0%	

¹² В таблице использованы следующие обозначения: Э – электроснабжение, Г – газоснабжение, В – водоснабжение, К – канализация, Т – теплоснабжение, Кооп – коммунальные сети

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2. Показатели стоимости на участке ЗСЗ

Таблица 64¹³

Под-объекты аналога	Аналог								
	Оценочный уст.	Э	Г	В, К, Т, Кооп	Э, Г	В, К, Т, Кооп	В, К, Т, Кооп	Г, В, К, Т, Кооп	Г, В, К, Т, Кооп
Стандарт-услуг.	0%	-10%	-17%	-10%	-20%	-24%	-20%	-20%	
Э	10%	0%	-1%	0%	-17%	-10%	-10%	-24%	
Г	10%	1%	0%	0%	-18%	-9%	-10%	-24%	
В, К, Т, Кооп	11%	-4%	-5%	0%	-22%	-10%	-10%	-20%	
Э, Г	21%	20%	10%	20%	0%	0%	0%	-10%	
Э, В, К, Т, Кооп	21%	11%	10%	10%	-5%	0%	1%	-10%	
Г, В, К, Т, Кооп	24%	10%	11%	10%	-3%	1%	0%	-10%	
Э, Г, В, К, Т, Кооп	30%	24%	20%	40%	0%	20%	10%	0%	

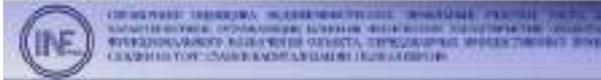
Источники. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торгах. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.,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

3. Исследования представлены на аналитическом портале www.statrielt.ru (см. табл. 40).



Таблица 41.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от рельефа



Значения корректировки, учтенные по городам России, в границы доверительных интервалов

Таблица 79. Значения корректировки коэффициентов, учтенные данные по России в границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
		равный рельеф	рельеф с низинами
Земельные участки под жилую застройку	1,01	0,81	0,84
Отношение удельной цены земельного участка с равнинным рельефом (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с равнинным рельефом			
Земельные участки под промышленную застройку	1,79	0,77	0,81
Отношение удельной цены земельного участка с равнинным рельефом (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с равнинным рельефом			
Земельные участки под коммерческую застройку	1,70	0,74	0,80
Отношение удельной цены земельного участка с равнинным рельефом (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с равнинным рельефом			
Земельные участки под объекты рекреации	1,84	0,75	0,80
Отношение удельной цены земельного участка с равнинным рельефом (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с равнинным рельефом			
Земельные участки под объекты размещения	1,01	0,78	0,80
Отношение удельной цены земельного участка с равнинным рельефом (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с равнинным рельефом			

Таблица 84. Матрица соотношений значений средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Рельеф», учтенные по городам России

Земельные участки под жилую застройку	аналог		
	равный рельеф	рельеф с низинами	
общая оценка	1,00	1,10	
	рельеф с низинами	0,84	1,00

Таблица 85. Матрица соотношений значений средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Рельеф», учтенные по городам России

Земельные участки под объекты рекреации	аналог		
	равный рельеф	рельеф с низинами	
общая оценка	1,00	1,23	
	рельеф с низинами	0,81	1,00

Таблица 87. Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку с низинами рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с равнинным спланированным рельефом

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва и Московская область	0,83	0,73 - 0,93
2	Санкт-Петербург	0,77	0,67 - 0,86
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,84	0,74 - 0,94
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,78	0,68 - 0,88
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,76	0,66 - 0,86
6	Курортные районы	0,75	0,65 - 0,85



Матрица соотношений

Таблица 81. Матрица соотношений значений средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Рельеф», учтенные по городам России

Земельные участки по всем категориям	аналог		
	равный рельеф	рельеф с низинами	
общая оценка	1,00	1,23	
	рельеф с низинами	0,81	1,00

Таблица 82. Матрица соотношений значений средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Рельеф», учтенные по городам России

Земельные участки под промышленную застройку	аналог		
	равный рельеф	рельеф с низинами	
общая оценка	1,00	1,27	
	рельеф с низинами	0,78	1,00

Таблица 83. Матрица соотношений значений средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Рельеф», учтенные по городам России

Земельные участки под коммерческую застройку	аналог		
	равный рельеф	рельеф с низинами	
общая оценка	1,00	1,25	
	рельеф с низинами	0,79	1,00

Значения корректирующих коэффициентов в границы интервалов по категориям городов

Таблица 86. Отношение удельной цены земельных участков под промышленную застройку с низинами рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с равнинным спланированным рельефом

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва и Московская область	0,78	0,72 - 0,86
2	Санкт-Петербург	0,76	0,67 - 0,89
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,84	0,74 - 0,96
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,78	0,68 - 0,89
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,76	0,66 - 0,90
6	Курортные районы	0,75	0,65 - 0,90

Таблица 88. Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку с низинами рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с равнинным спланированным рельефом

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва и Московская область	0,85	0,75 - 0,96
2	Санкт-Петербург	0,83	0,73 - 0,93
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,88	0,78 - 0,98
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,84	0,74 - 0,94
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,83	0,73 - 0,93
6	Курортные районы	0,84	0,74 - 0,94



2.. <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3698-na-konfiguratsiyu-formu-relief-zemelnogo-uchastka-i-panoramny-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-01-2025-goda>

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

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

2.9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

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

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

Наличие подъездных дорог

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

Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от наличия подъездных дорог к земельным участкам, представлены в табл. 43.

Таблица 43.

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

Значения коэффициентов, усредненные по городам России, в границах доверительных интересов		аналог	
		асфальт, подъезд	без покрытия
объект оценки	асфальт, подъезд	1,00	1,00
	без покрытия	0,50	1,00

Значения коэффициентов, усредненные по городам России, в границах доверительных интересов		аналог	
		асфальт, подъезд	без покрытия
объект оценки	асфальт, подъезд	1,00	1,00
	без покрытия	0,50	1,00

Значения коэффициентов, усредненные по городам России, в границах доверительных интересов		аналог	
		асфальт, подъезд	без покрытия
объект оценки	асфальт, подъезд	1,00	1,00
	без покрытия	0,50	1,00

Значения коэффициентов, усредненные по городам России, в границах доверительных интересов		аналог	
		асфальт, подъезд	без покрытия
объект оценки	асфальт, подъезд	1,00	1,00
	без покрытия	0,50	1,00

Значения коэффициентов, усредненные по городам России, в границах доверительных интересов		аналог	
		асфальт, подъезд	без покрытия
объект оценки	асфальт, подъезд	1,00	1,00
	без покрытия	0,50	1,00



Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов²⁹

Таблица 234. Отношение удельной цены земельных участков под индивидуальную застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	0,85	0,70	0,91
2	Санкт-Петербург	0,89	0,83	0,95
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,88	0,80	0,93
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,85	0,77	0,94
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,86	0,80	0,93
6	Курортные регионы	-	-	-

Таблица 236. Отношение удельной цены земельных участков под жилищную застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	0,82	0,88	0,96
2	Санкт-Петербург	0,90	0,86	0,94
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,80	0,78	0,94
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,80	0,88	0,88
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,94	0,90	0,98
6	Курортные регионы	0,90	0,84	0,85

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

Таблица 165. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки под индивидуальную застройку		
Отношение удельной цены земельных участков с затрудами подъездом (подъездом через соседние участки или в объезд) к удельной цене аналогичных участков со свободным подъездом	0,84	0,85

Таблица 235. Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	0,84	0,78	0,89
2	Санкт-Петербург	0,84	0,78	0,89
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,84	0,78	0,89
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,85	0,80	0,90
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,91	0,85	0,97
6	Курортные регионы	0,87	0,82	0,93

Таблица 237. Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	0,89	0,84	0,95
2	Санкт-Петербург	0,89	0,84	0,95
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,89	0,84	0,95
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,89	0,84	0,95
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,89	0,84	0,95
6	Курортные регионы	0,89	0,84	0,95

Матрица коэффициентов

Таблица 167. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие свободного подъезда к участку», усредненные по городам России.

Земельные участки под индивидуальную застройку	аналог	
	свободный подъезд	затрудненный подъезд
объект оценки	свободный подъезд	1,00
	затрудненный подъезд	0,83
		1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год

Близость к объектам, повышающим стоимость земельных участков

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

Вышеуказанные исследования представлены:

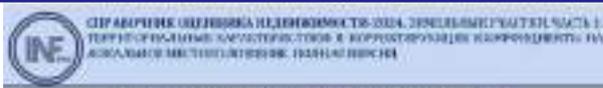
- в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год;
- на сайте <https://statrielt.ru>.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков в зависимости от близости к объектам, повышающим стоимость земельных участков, представлены в табл. 44, 45.



Таблица 44.

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



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

Таблица 356. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки под видую застройку Отношение удельной цены аналоговых участков, расположенных на удалении от объектов, повышающих стоимость земельных участков (водоём, лес, транспортная доступность и т.д.) к удельной цене аналоговых земельных участков, расположенных рядом с такими объектами	0,82	0,81
Земельные участки под объекты рекреации Отношение удельной цены аналоговых участков, расположенных на удалении от объектов, повышающих стоимость земельных участков (водоём, лес, транспортная доступность и т.д.) к удельной цене аналоговых земельных участков, расположенных рядом с такими объектами	0,82	0,81

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 360. Отношение удельной цены земельных участков под видую застройку, расположенных на удалении от объектов, повышающих стоимость земельных участков (водоём, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене аналоговых земельных участков, расположенных рядом с такими объектами.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,87	0,83
2	Московская область	0,83	0,90
3	Санкт-Петербург	0,81	0,92
4	города с численностью населения более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,82	0,87
5	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,84	0,88
6	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,81	0,86
7	Курортные регионы	0,83	0,90

Матрицы коэффициентов

Таблица 358. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Близость к объектам, повышающим стоимость земельных участков», усредненные по городам России.

Земельные участки под видую застройку		аналог	
		рядом с такими объектами	на удалении от таких объектов
объект оценки	рядом с такими объектами	1,00	0,82
	на удалении от таких объектов	0,82	1,00

Таблица 359. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Близость к объектам, повышающим стоимость земельных участков», усредненные по городам России.

Земельные участки под объекты рекреации		аналог	
		рядом с такими объектами	на удалении от таких объектов
объект оценки	рядом с такими объектами	1,00	1,22
	на удалении от таких объектов	0,82	1,00

Таблица 361. Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации, расположенных на удалении от объектов, повышающих стоимость земельных участков (водоём, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене аналоговых земельных участков, расположенных рядом с такими объектами.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,80	0,71
2	Московская область	0,83	0,74
3	Санкт-Петербург	0,82	0,88
4	города с численностью населения более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,83	0,77
5	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,82	0,74
6	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,83	0,74
7	Курортные регионы	0,84	0,75

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2024 год.



Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 380. Отношение удельной цены земельных участков под жилищную застройку, расположенных рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.) к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных на удалении от них.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,75	0,65	0,85
2	Московская область	0,78	0,67	0,89
3	Санкт-Петербург	0,76	0,64	0,88
4	города с численностью населения более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,77	0,66	0,86
5	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,78	0,65	0,91
6	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,76	0,67	0,85
7	Курортные регионы	0,78	0,67	0,89

Таблица 381. Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации, расположенных рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.) к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных на удалении от них.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,72	0,62	0,82
2	Московская область	0,75	0,64	0,85
3	Санкт-Петербург	0,73	0,62	0,84
4	города с численностью населения более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,74	0,65	0,83
5	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,75	0,62	0,83
6	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,73	0,64	0,87
7	Курортные регионы	0,75	0,64	0,85

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

Благоустройство и дорожная инфраструктура земельных участков:

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

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

- на сайте Ассоциации развития рынка недвижимости <https://statielt.ru/>;
- в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков в зависимости от благоустройства и дорожной инфраструктуры представлены в табл. 47.

Таблица 47. Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от благоустройства и дорожной инфраструктуры

на Благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков - корректировки на 01.01.2025 года

Категория: Корректировки удельной стоимости земельных участков (субиндекс 01.01.2025)

Исследования рынка земельных участков выявляют, что значимость рыночной стоимости земельных участков от наличия или отсутствия благоустройства и дорожной инфраструктуры для владельцев земельных участков находится в среднем незначительной вариации и вполне устойчива во времени действия. Приоритетные значения на зависят от зонирования и разрешенного использования земельных участков. Обеспеченность участка ограждением, наличие парка собственности или благоустроенного подъезда являются данными факторы благоустройства.

Корректировки параметров коэффициента представлены в таблице коэффициентов

(Примечание: СайтЭксперт не основан на базе актуальной рыночной информации за последние кварталы)

№	Земельный участок (категория земель, функциональное или целевое назначение, вид用途, категория земель)	Норматив границ*	Период границ	Среднее значение
1	Обеспеченность дорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от наличия)			1,00
2	Обеспеченность подъездом (отсутствие двора с проездом в/выездом с территории и наличием подъезда к участку от дороги)	1,07	1,03	1,11
3	Обеспеченность собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от наличия)	1,05	1,11	1,07
4	Обеспеченность забором (металлический, кованый, сварной, сварной с элементами кованой, кованый с элементами сварной, сварной с элементами кованой, сварной с элементами кованой)	1,05	1,01	1,11
5	Обеспеченность ограждением (металлический, кованый, сварной, сварной с элементами кованой, кованый с элементами сварной, сварной с элементами кованой)	1,10	1,12	1,12
6	Обеспеченность забором (металлический, кованый, сварной, сварной с элементами кованой, кованый с элементами сварной, сварной с элементами кованой)	1,07	1,12	1,09
7	Обеспеченность собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от наличия)	1,01	1,05	1,01

Примечание:
1. Данные корректировки определены для объектов земельных участков, расположенных на территории, не являющейся объектом государственного управления. Для объектов недвижимости, расположенных на территории государственного управления, корректировки не применяются.
2. При определении коэффициентов учитываются следующие факторы: наличие ограждения, наличие подъезда к участку от дороги, наличие собственных внутренних автодорожек и площадок с твердым покрытием, наличие заборов и ограждений.





СПРАВОЧНИК ОПРЕДЕЛЕНИЯ НАДЕЖНОСТИ ЦЕНА, УДЕЛЬНЫХ ЦЕН И ЧАСТИ ПЕРИОДИЧЕСКИХ ЗАПЛАТОВ К КОРРЕКТИРУЮЩИМ КОЭФФИЦИЕНТАМ КОМПАНИЙ НЕПОСРЕДСТВЕННО НА ПЕРИОДЫ

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

Таблица 261. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России в границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки под индустриальную застройку		
Отношение удельной цены земельных участков без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории	0,83	0,08 - 0,83
Земельные участки под коммерческую застройку		
Отношение удельной цены земельных участков без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории	0,90	0,08 - 0,90
Земельные участки под жилую застройку		
Отношение удельной цены земельных участков без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории	0,93	0,08 - 0,93
Отношение удельной цены земельных участков без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории	0,83	0,08 - 0,83

Таблица 265. Матрица соотношений значений средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие ограждения территории», усредненные по городам России

Земельные участки под жилую застройку	аналог		
	есть	нет	
объект оценки	есть	1,00	1,11
	нет	0,90	1,00

Значения корректирующих коэффициентов в границы интервалов по категориям городов

Таблица 267. Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва и Московская область	0,85	0,80 - 0,91
2	Санкт-Петербург	0,83	0,82 - 0,83
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,90	0,84 - 0,95
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,83	0,82 - 0,90
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,85	0,81 - 0,92
6	Курортные регионы	0,91	0,85 - 0,96

Таблица 269. Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	-	-
2	Санкт-Петербург	0,91	0,85 - 0,96
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,90	0,83 - 0,97
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,89	0,84 - 0,95
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,90	0,83 - 0,96
6	Курортные регионы	-	-

Матрицы коэффициентов

Таблица 263. Матрица соотношений значений средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие ограждения территории», усредненные по городам России

Земельные участки под индустриальную застройку	аналог		
	есть	нет	
объект оценки	есть	1,00	1,14
	нет	0,88	1,00

Таблица 264. Матрица соотношений значений средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие ограждения территории», усредненные по городам России

Земельные участки под коммерческую застройку	аналог		
	есть	нет	
объект оценки	есть	1,00	1,10
	нет	0,91	1,00

Таблица 266. Матрица соотношений значений средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие ограждения территории», усредненные по городам России

Земельные участки под объекты рекреации	аналог		
	есть	нет	
объект оценки	есть	1,00	1,12
	нет	0,89	1,00

Таблица 268. Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	-	-
2	Санкт-Петербург	0,91	0,85 - 0,96
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,90	0,84 - 0,95
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,89	0,84 - 0,95
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,92	0,81 - 0,97
6	Курортные регионы	-	-

Таблица 270. Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва и Московская область	0,89	0,84 - 0,95
2	Санкт-Петербург	0,88	0,84 - 0,95
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,88	0,80 - 0,95
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,89	0,84 - 0,95
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,88	0,84 - 0,95
6	Курортные регионы	0,89	0,84 - 0,95





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

Таблица 183. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России в границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки по всем категориям		
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на неокрашенной территории с урбанистической структурой, расположенный на окрашенной территории	0,80	0,60 - 0,90
Земельные участки под индивидуальную застройку		
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на неокрашенной территории с урбанистической структурой, расположенный на окрашенной территории	0,90	0,60 - 0,90
Земельные участки под многоквартирную застройку		
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на неокрашенной территории с урбанистической структурой, расположенный на окрашенной территории	0,90	0,87 - 0,90
Земельные участки под другую застройку		
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на неокрашенной территории с урбанистической структурой, расположенный на окрашенной территории	0,87	0,60 - 0,90
Земельные участки под объекты рекреации		
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на неокрашенной территории с урбанистической структурой, расположенный на окрашенной территории	0,80	0,60 - 0,80

Таблица 188. Матрица соотношений значений средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Охрана территории», усредненные по городам России

Земельные участки под другую застройку	аналог	
	есть	нет
объект оценки	есть	1,00
	нет	0,87

Матрица коэффициентов

Таблица 185. Матрица соотношений значений средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Охрана территории», усредненные по городам России

Земельные участки по всем сегментам	аналог	
	есть	нет
объект оценки	есть	1,00
	нет	0,80

Таблица 186. Матрица соотношений значений средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Охрана территории», усредненные по городам России

Земельные участки под индивидуальную застройку	аналог	
	есть	нет
объект оценки	есть	1,00
	нет	0,90

Таблица 187. Матрица соотношений значений средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Охрана территории», усредненные по городам России

Земельные участки под коммерческую застройку	аналог	
	есть	нет
объект оценки	есть	1,00
	нет	0,90

Таблица 189. Матрица соотношений значений средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Охрана территории», усредненные по городам России

Земельные участки под объекты рекреации	аналог	
	есть	нет
объект оценки	есть	1,00
	нет	0,80

Источник: 1. <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelykh-uchastkov/3685-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnyuyu-infrastrukturu-zemelykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2025-qoda>

2. «Справочник оценка недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

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

Для объекта незавершенного строительства

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

3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

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

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

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

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

Абсолютное подавляющее большинство продаваемых земельных участков под коммерческое (промышленное, торгово-офисное, многоквартирную жилую застройку) назначение, а также участков



ИЖС с возможностью перевода под коммерческую застройку находится в г. Ханты-Мансийск и его окрестностях.

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

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

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

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

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

5. Ликвидность рынка. В целом ликвидность рынка земельных участков в регионе может быть оценена как «ниже средней». Срок экспозиции объектов недвижимости на рынке оценивается около 5 месяцев.

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

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

8. 21 февраля 2022 года, 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 2022 года 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.

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.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом.

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

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

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

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

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

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

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

4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как незастроенного

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

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

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

В результате проведенного анализа наиболее эффективного использования земельного участка как свободного, оценщик пришел к нижеследующим выводам.

Физическая возможность

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

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

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



Правомочность

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

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

Как следствие, у оценщика есть все основания полагать, что с законодательной точки зрения, использование земельного участка под строительство объектов недвижимости (зданий и сооружений) не относящихся к понятию «для обслуживания многоквартирного жилого дома», будет запрещено.

Финансовая оправданность и максимальная эффективность

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

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемого земельного участка представлено в табл. 48.

Таблица 48.

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемого земельного участка

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

Источник: 1. Анализ оценщика.

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

4.2. Анализ наиболее эффективного использования объекта незавершенного строительства

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

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

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

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



РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

В соответствии с 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. Основные понятия оценки

В соответствии со статьёй 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 представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Справедливая стоимость – цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в условиях операции, осуществляемой на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки (п. 9 Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»).

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 (п. 24 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 подходов и методов оценки земельных участков

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

- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р.
- Методические рекомендации по оценке стоимости земли, разработанные АНО «Союзэкспертиза» ТПП РФ.
- Федеральный стандарт оценки «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 (рыночный) подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

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



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 участков может использоваться метод регрессионного анализа.

1. Метод сравнения продаж.

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

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

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

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

где:

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

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

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

K_i - коэффициент согласования скорректированных единиц сравнения объектов аналогов;

n - количество объектов-аналогов;

m - количество учитываемых при проведении корректировок характеристик.

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

2. Метод регрессионного анализа

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

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

где:

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

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

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

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

В общем случае, принимаемые для расчетов (по любой из ранее описанных модели) характеристики объекта оценки, должны являться факторами стоимости (факторы, изменение которых влияет на стоимость объекта оценки). Традиционно характеристики объекта оценки принято делить на две



основные группы: количественные и качественные, в совокупности, описывающие основные признаки объекта.

3. Метод выделения.

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

4. Метод распределения.

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгоды.

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. Общее описание методов оценки недвижимости (зданий и сооружений)

Затратный подход.

В соответствии с положениями федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г., затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

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

Условия применения затратного подхода (в соответствии с ФСО V).

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

- 1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, – значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
- 2) надежность других подходов к оценке объекта – наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- 1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
- 2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий.

Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

- 1) полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;
- 2) затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав



объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов. В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» при применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы);



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

Метод сравнительной единицы предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 м, 1 м², 1 м³) аналогичного объекта. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование, права собственности и т.д.).

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

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

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

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

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

- ресурсный метод;
- базисно – индексный метод.

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

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

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

Методические основы определения износа улучшений

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

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

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

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

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

Для определения физического износа могут быть использованы следующие методы:

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

Функциональный износ (устаревание) – это уменьшение стоимости объекта недвижимости



результате его несоответствия современным требованиям рынка к планировке, техническому оснащению, дизайну и др.

Для определения функционального износа могут быть использованы следующие методы:

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

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

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

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

Сравнительный (рыночный) подход.

В соответствии с положениями федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г., 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.

В целом методические подходы к реализации сравнительного (рыночного) подхода в указанных стандартах не противоречивы. По этой причине дальнейшее описание методологии основывается на положениях ФСО V и ФСО № 7.

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:

- a) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать



достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

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

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

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

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

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

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

Доходный подход.

В соответствии с положениями федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г., доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

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

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.

5.5. 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 оценки 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 поверочных к итоговому результату оценки недвижимости.

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

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



РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

6.1. Выбор и обоснование 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 сравнительного и доходного подходов и методов оценки в рамках каждого из указанных подходов для оцениваемого земельного участка, представлен в табл. 49.

Таблица 49.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки земельного участка

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
Сравнительный (рыночный) подход			
Качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы)	При проведении настоящей оценки данный метод использовался при определении части поправок, количественное значение которых определяется в основном экспертными методами, а именно: поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений).	Целесообразно использовать метод экспертных оценок в части расчета поправки на условия рынка (в части поправки к ценам предложений)	Сравнительный (рыночный) подход используется, в рамках сравнительного (рыночного) подхода
Метод корректировок	В открытых источниках информации имеется информация об офертах к продаже земельных участков под жилищное строительство. Данное обстоятельство создает предпосылки для использования данного метода.	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	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
Метод выделения	Ввиду того, что в рамках сравнительного (рыночного) подхода предполагается использовать метод корректировок, то данный метод (метод выделения) оценщик принял решение не использовать.	Метод использовать нецелесообразно	
Метод распределения	Ввиду того, что в рамках сравнительного (рыночного) подхода предполагается использовать метод корректировок, то данный метод (метод распределения) оценщик принял решение не использовать.	Метод использовать нецелесообразно	
Доходный подход			
Метод предполагаемого использования	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Ввиду отсутствия у оценщика норм и правил застройки земельных участков в районе нахождения объекта (объектов) оценки, оценщик принял решение об отказе в использовании данного метода. Кроме того, в рамках настоящего отчета оценщик принял решение определять стоимость объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом, т.к., по мнению оценщика, сравнительный (рыночный) подход наиболее точно дает возможность определить стоимость объекта (объектов).	Метод использовать нецелесообразно	
Метод капитализации земельной ренты	В открытых источниках отсутствует информация об аренде земельных участков, аналогичных объекту (объектам) оценки. Данное обстоятельство позволяет отказаться от использования данного метода.	Метод использовать нецелесообразно	Доходный подход не используется.
Метод остатка	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки земельных участков улучшениями, приносящими доход. Ввиду отсутствия у оценщика норм и правил застройки земельных участков в районе нахождения объекта (объектов) оценки, оценщик принял решение об отказе в использовании данного метода. Кроме того, в рамках настоящего отчета оценщик принял решение определять стоимость объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом, т.к., по мнению оценщика, сравнительный (рыночный) подход наиболее точно дает возможность определить стоимость объекта (объектов).	Метод использовать нецелесообразно	

Источник: 1. Анализ оценщика.

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

Анализ возможности использования подходов и методов оценки объекта незавершенного строительства представлен в табл. 50.

Таблица 50.
Анализ возможности использования подходов и методов оценки стоимости объекта незавершенного строительства

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
Затратный подход			
Метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы)	Существующая информационная и справочная база сборников УПСС (укрупненные показатели стоимости строительства) позволяет рассчитать стоимость строительства части оцениваемого здания.	Метод использовать целесообразно	
Метод разбивки по компонентам (метод укрупненных элементарных показателей стоимости)	Ввиду того, что в рамках затратного подхода предполагается использовать метод сравнительной единицы, то данный метод (метод укрупненных элементарных показателей стоимости) при проведении настоящей оценки не использовался.	Метод использовать нецелесообразно	Затратный подход используется, в рамках затратного подхода используется метод сравнительной единицы
Метод единичных расценок	Ввиду того, что в рамках затратного подхода предполагается использовать метод сравнительной единицы, то данный метод (метод единичных расценок) при проведении настоящей оценки не использовался.	Метод использовать нецелесообразно	



Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
Сравнительный (рыночный) подход			
Качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы)	В открытых источниках по рынку коммерческой недвижимости отсутствует информация о предложениях объектов незавершенного строительства, аналогичных оцениваемому.	Метод использовать нецелесообразно	Сравнительный (рыночный) подход не используется.
Метод регрессионного анализа	Данное обстоятельство создаёт предпосылки для отказа в использовании методов данного подхода.	Метод использовать нецелесообразно	
Метод корректировок		Метод использовать нецелесообразно	
Доходный подход			
Метод прямой капитализации	В открытых источниках по рынку коммерческой недвижимости отсутствует информация о предложениях к аренде объектов аналогичных оцениваемому.	Метод использовать нецелесообразно	Доходный подход не используется.
Метод дисконтирования денежных потоков	Данное обстоятельство создаёт предпосылки для отказа в использовании методов данного подхода.	Метод использовать нецелесообразно	
Метод капитализации по расчетным моделям		Метод использовать нецелесообразно	

Источник: 1. Анализ оценщика.

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



6.2. Расчет стоимости земельного участка 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 земельного участка методом корректировок

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

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

Оценка стоимости методом корректировок предполагает следующую последовательность действий:

1. Выбор 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_{3y} - 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.

В качестве базы для отбора объектов-аналогов использовались все объекты анализа, представленные в разделе 3.2.3, т.к. они идентичны по местоположению (расположены в Центральном районе г. Ханты-Мансийск) и виду разрешенного использования (предназначены для ИЖС).

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

Также, при выборе объектов-аналогов оценщик учитывал рекомендуемое на практике количество аналогов для сравнительного (рыночного) подхода от 3 до 5 и принцип замещения³, согласно которому максимальная стоимость собственности определяется наименьшей ценой или стоимостью, по которой может быть приобретена другая собственность с эквивалентной полезностью или другими словами: принцип замещения означает, что при наличии определенного количества однородных (по полезности или доходности) объектов недвижимости самым высоким спросом будут пользоваться объекты с наименьшей ценой⁴.

Данные об объектах-аналогах, используемых в дальнейших расчетах, представлены в табл. 51.

Таблица 51.

Данные об объектах-аналогах

Объект-аналог	Объект анализа	Адрес объекта	Площадь, кв. м	Категория земель	ВРИ	Коммуникации	Наличие строений на участке	Цена, руб.	Удельная цена, руб./кв. м
Объект-аналог 1	Объект анализа 2	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Рознина, д. 111	750,0	земли населенных пунктов	под объектом недвижимого имущества-жилым домом	электричество	без построек	6 450 000	8 600
Объект-аналог 2	Объект анализа 6	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, пер. Надежды, в районе дома №23	1 103,0	земли населенных пунктов	жилая застройка усадебного типа	нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом)	без построек	8 600 000	7 797
Объект-аналог 3	Объект анализа 9	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Октябрьская, д. 11	545,0	земли населенных пунктов	для обслуживания жилого дома	электричество заведено, есть возможность подключения к воде, газу	на участке имеются ветхие строения (под снос (разбор))	4 600 000	8 440
Объект-аналог 4	Объект анализа 10	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Рознина, д. 158	504,0	земли населенных пунктов	жилые дома коттеджного типа на одну семью, 1-3 этажа; блокированные дома на две семьи, скверы	электричество, есть возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом	на участке имеются ветхие строения (под снос (разбор))	4 500 000	8 929
Объект-аналог 5	Объект анализа 14	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Рознина, д. 111	1 500,0	земли населенных пунктов	для обслуживания жилого дома; под объектом недвижимого имущества-жилым домом	электричество	без построек	12 000 000	8 000

Источник: 1. Расчеты оценщика 2. Анализ оценщика.

Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте г. Ханты-Мансийск представлено на рис. 8.

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

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



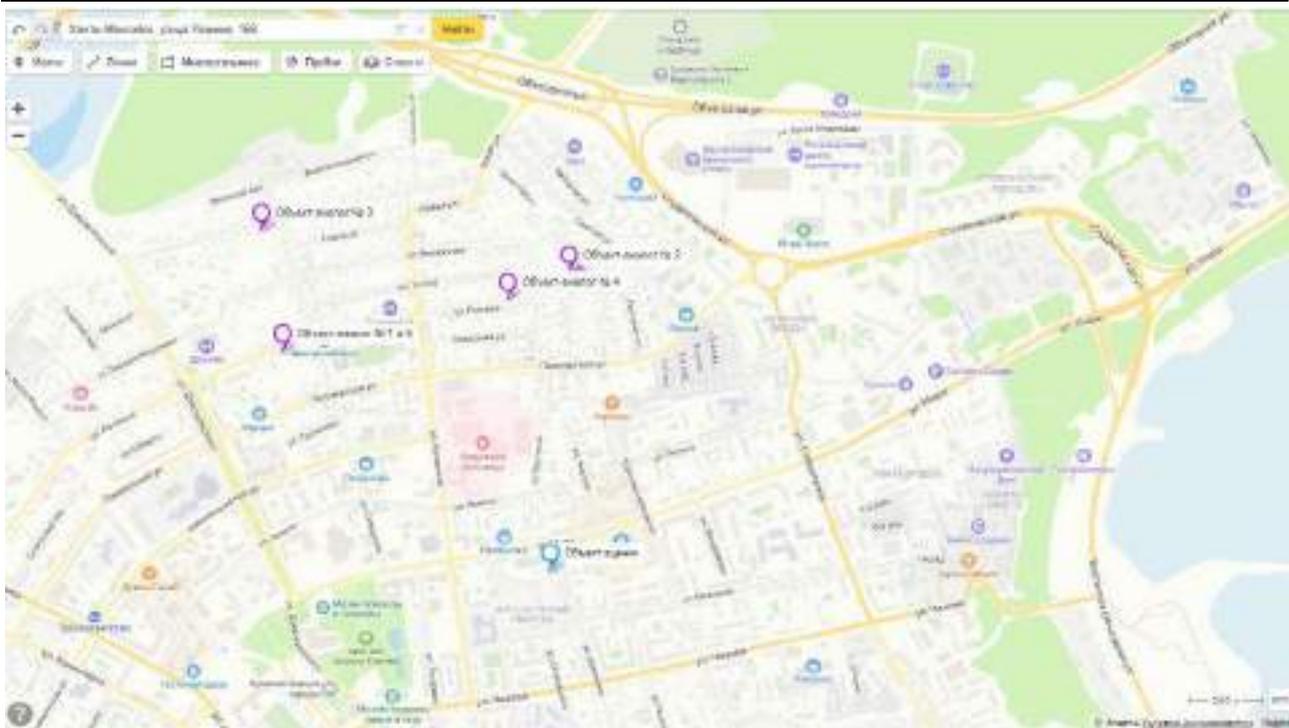


Рис. 8. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте г. Ханты-Мансийск

Определение элементов сравнения

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

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

Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта



Сравнение объекта (объектов) оценки и объектов-аналогов представлено в табл. 52.

Таблица 52.

Сравнение объекта оценки и объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования и (или) зонирование							
- категория	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	Отличий нет, корректировка не проводилась
- разрешенное использование	для обслуживания многоквартирного жилого дома	индивидуальные жилые дома, высотная (многоквартирная) жилая застройка	индивидуальные жилые дома	индивидуальные жилые дома, окраина города	индивидуальные жилые дома	индивидуальные жилые дома, высотная (многоквартирная) жилая застройка	Отличия существенные, вводится корректировка на разрешенное использование
Местоположение:							
- адрес объекта	г. Ханты-Мансийск, ул. Островского, 3	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Рознина, д. 111	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, пер. Надежды, в районе дома №23	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Октябрьская, д. 11	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Рознина, д. 158	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Рознина, д. 111	Отличия существенные, требуется корректировка. Данная корректировка учтена при корректировке на местоположение (типовая территориальная зона в пределах города)
- типовая территориальная зона в пределах региона	T3 № 1	T3 № 1	T3 № 1	T3 № 1	T3 № 1	T3 № 1	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах города	сочетание T3 № 1, T3 № 4 и T3 № 5	сочетание T3 № 4 и T3 № 5	T3 № 4	сочетание T3 № 4 и T3 № 6	T3 № 4	сочетание T3 № 4 и T3 № 5	Отличия существенные, вводится поправка на местоположение (на типовую территориальную зону в пределах города)
Физические характеристики:							
- площадь, кв. м	1 796,0	750,0	1 103,0	545,0	504,0	1 500,0	Отличия существенные, вводится поправка на площадь
- наличие коммуникаций	нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом)	электричество	нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом)	электричество о заведено, есть возможность подключения к воде, газу	электричество о, есть возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом	электричество	Отличия существенные, вводится поправка на наличие коммуникаций
- рельеф объекта	относительно ровный (без существенных перепадов высот мешающих/за трудняющих строительство)	относительно ровный (без существенных перепадов высот мешающих/за трудняющих строительство)	относительно ровный (без существенных перепадов высот мешающих/за трудняющих строительство)	относительно ровный (без существенных перепадов высот мешающих/за трудняющих строительство)	относительно ровный (без существенных перепадов высот мешающих/за трудняющих строительство)	относительно ровный (без существенных перепадов высот мешающих/за трудняющих строительство)	Отличий нет, корректировка не проводилась
- форма объекта	правильная трапецевидная	относительно правильная	относительно правильная	относительно правильная	относительно правильная	относительно правильная	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики							
- уровень операционных налогов	земельный налог в	земельный налог в	земельный налог в	земельный налог в	земельный налог в	земельный налог в	Отличий нет, корректировка не проводилась



Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
<i>расходов</i>	<i>соответстви и с действующим законодатель ством</i>	<i>соответстви и с действующим законодатель ством</i>	<i>соответстви и с действующим законодатель ством</i>	<i>соответстви и с действующим законодатель ством</i>	<i>соответстви и с действующим законодатель ством</i>	<i>соответстви и с действующим законодатель ством</i>	<i>не проводилась</i>
- условия аренды	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
- состав арендаторов	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
- иные характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Другие характеристики							
- наличие подъездных дорог	есть	есть	есть	есть	есть	есть	Отличий нет, корректировка не проводилась
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов.	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Дополнительные характеристики	без построек	без построек	без построек	на участке имеются ветхие строения (под снос (разбор))	на участке имеются ветхие строения (под снос (разбор))	без построек	Отличия существенные, вводится поправка на необходимость и сноса ветхих строений

Источник: 1. Анализ оценщика.

Внесение корректировок

Анализ данных представленных в табл. 52, показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие поправки:

- поправку на условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- поправку на разрешенное использование объекта (характеристика вида использования);
- поправку на типовую зону в пределах города (характеристика местоположения);
- поправку на общую площадь (физическая характеристика);
- поправку на наличие коммуникаций (физическая характеристика);
- поправку на дополнительные характеристики (в части необходимости сноса ветхих строений).

Описание проведенных корректировок

Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений).

Как правило, при закрытии сделок по купле-продаже недвижимости, возможно, некоторое снижение платежа (в результате торга).

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

При проведении настоящей оценки поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) определена на основе значений, представленных в табл. 53.

Таблица 53.

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

№ п/п	Источник	Условия применения поправки	Значение, %
1	Данные, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год	Среднее значение при продаже земельных участков под жилую застройку в городах с численностью населения до 500 тыс. чел. (по коллективному мнению оценщиков)	8,3

Подтверждение информации



Таблица 55.

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

**Значения территориальных коэффициентов и границы интервалов по категориям городов
Земельные участки под жилую застройку¹⁴**

Таблица 103. Территориальные коэффициенты для удельных цен предложений земельных участков под жилую застройку. Центры деловой активности по отношению к центру города.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,91	0,88 - 0,97
2	Санкт-Петербург	0,88	0,80 - 0,91
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,87	0,81 - 0,93
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,80	0,73 - 0,83
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,90	0,84 - 0,95
6	Курортные регионы	-	-

Таблица 105. Территориальные коэффициенты для удельных цен предложений земельных участков под жилую застройку. Индивидуальные жилые дома.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,66	0,59 - 0,74
2	Санкт-Петербург	0,69	0,62 - 0,77
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,75	0,67 - 0,83
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,75	0,66 - 0,83
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,80	0,72 - 0,87
6	Курортные регионы	-	-

Таблица 107. Территориальные коэффициенты для удельных цен предложений земельных участков под жилую застройку. Сервисы города, объекты.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,60	0,52 - 0,67
2	Санкт-Петербург	0,61	0,53 - 0,68
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,68	0,59 - 0,74
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,60	0,52 - 0,68
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,67	0,60 - 0,75
6	Курортные регионы	-	-

Таблица 104. Территориальные коэффициенты для удельных цен предложений земельных участков под жилую застройку. Зоны автомагистралей.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,52	0,44 - 0,59
2	Санкт-Петербург	0,75	0,69 - 0,83
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,75	0,69 - 0,83
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,75	0,66 - 0,83
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,78	0,72 - 0,86
6	Курортные регионы	-	-

Таблица 106. Территориальные коэффициенты для удельных цен предложений земельных участков под жилую застройку. Властная (ипотекозависимая) жилая застройка.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,64	0,56 - 0,71
2	Санкт-Петербург	0,76	0,69 - 0,83
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,77	0,70 - 0,84
4	города с численностью населения 600-1000 тыс. чел.	0,74	0,65 - 0,83
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,78	0,72 - 0,85
6	Курортные регионы	-	-

Таблица 122. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Местонахождение в пределах города», данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.

		элемент					
		Центр города	Центры деловой активности	Зоны автомагистралей	Индивидуальные жилые дома	Сервисы города (кроме объектов)	Объекты города (кроме объектов)
объект оценки	Центр города	1,00	1,12	1,29	1,29	1,28	1,48
	Центры деловой активности	0,90	1,00	1,12	1,14	1,14	1,30
	Зоны автомагистралей	0,78	0,87	1,00	0,97	0,98	1,18
	Индивидуальные жилые дома	0,80	0,89	1,03	1,00	1,02	1,19
	Властная (ипотекозависимая) жилая застройка	0,80	0,87	1,01	0,98	1,00	1,16
	Объекты города (кроме объектов)	0,67	0,75	0,87	0,88	0,88	1,06

Источник: 1. «Справочник оценки недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

В рамках настоящего отчета используются данные для городов с населением менее 500 тыс. человек.

В сводном виде данные об отношении цен для земельных участков под жилую застройку по районам города, для городов с населением до 500 тыс. чел. представлены в табл. 56.



Таблица 56.
Данные об отношении цен для земельных участков под жилую застройку по районам города, для городов с населением до 500 тыс. чел.

Наименование типовой территориальной зоны в пределах города	Значение			
	Среднее	Расширенный интервал		
Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов				
Удельная цена				
Центр города	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	ТЗ № 2	0,90	0,84	0,95
Зоны автомагистралей	ТЗ № 3	0,78	0,71	0,85
Индивидуальные жилые дома	ТЗ № 4	0,80	0,72	0,87
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	ТЗ № 5	0,78	0,71	0,85
Окраины города, промзоны	ТЗ № 6	0,67	0,60	0,75

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.
2. Анализ оценщика.

Оцениваемый земельный участок расположен в районе, сочетающем в себе признаки типовых территориальных зон города ТЗ № 1, ТЗ № 4 и № 5 (центр города, индивидуальные жилые дома, высотная (многоквартирная) жилая застройка).

Объекты-аналоги №№ 1 и 5 расположены в районах, сочетающих в себе признаки типовых территориальных зон города ТЗ № 4 и ТЗ № 5 (индивидуальные жилые дома, высотная (многоквартирная) жилая застройка).

Объекты-аналоги №№ 2 и 4 расположены в районах, сочетающих в себе признаки типовой территориальной зоны города ТЗ № 4 (индивидуальные жилые дома).

Объект-аналог № 3 расположен в районе, сочетающем в себе признаки типовых территориальных зон города ТЗ № 4 и ТЗ № 6 (индивидуальные жилые дома, окраина города).

Для расчета поправки, учитывающей отличия в местоположении внутри города, использовались средние значения коэффициентов, представленных в табл. 56.

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

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

где:

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

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

Рассчитанные значения поправки на местоположение объекта (в части поправки на типовую территориальную зону в пределах города) для объектов-аналогов, представлены в табл. 57.

Таблица 57.

Значения поправки на местоположение

Объект-аналог	Типовая территориальная зона в пределах города для оцениваемого объекта		Типовая территориальная зона в пределах города для объекта-аналога*		Поправка на местоположение (округленно), %
	Обозначение зоны	Значение коэффициента	Обозначение зоны	Значение коэффициента	
Объект-аналог 1	сочетание ТЗ № 1, ТЗ № 4 и ТЗ № 5	0,86 ((1+0,8+0,78)/3=0,86)	сочетание ТЗ № 4 и ТЗ № 5	0,79 ((0,8+0,78)/2=0,79)	9
Объект-аналог 2	сочетание ТЗ № 1, ТЗ № 4 и ТЗ № 5	0,86 ((1+0,8+0,78)/3=0,86)	ТЗ № 4	0,8	8
Объект-аналог 3	сочетание ТЗ № 1, ТЗ № 4 и ТЗ № 5	0,86 ((1+0,8+0,78)/3=0,86)	сочетание ТЗ № 4 и ТЗ № 6	0,74 ((0,8+0,67)/2=0,74)	16
Объект-аналог 4	сочетание ТЗ № 1, ТЗ № 4 и ТЗ № 5	0,86 ((1+0,8+0,78)/3=0,86)	ТЗ № 4	0,8	8
Объект-аналог 5	сочетание ТЗ № 1, ТЗ № 4 и ТЗ № 5	0,86 ((1+0,8+0,78)/3=0,86)	сочетание ТЗ № 4 и ТЗ № 5	0,79 ((0,8+0,78)/2=0,79)	9

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

Источник: 1. Расчеты оценщика.



Поправка на физические характеристики (в части поправки на площадь объекта).

Как отмечалось ранее, фактор масштаба (общая площадь) оказывает существенное влияние на удельную стоимость объектов недвижимости, что отражается на ценах сделок с объектами недвижимости.

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

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

Данные исследования представлены на аналитическом портале www.statrielt.ru (см. табл. 58).

Таблица 58.

Формулы для расчёта поправки на площадь земельного участка

на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.01.2025 года

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

Исследование рынка земельных участков различия в ключевых факторах (размер, масштаб, состояние и т.д.) выявляет закономерности, что позволяет рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выразить формулой:

С – цена/стоимость фактора (коэффициент коррекции) единицы площади, руб./кв. м;
 S – общая площадь земельного участка, кв. м;
 K – коэффициент ликвидности рынка;
 K₁ – коэффициент ликвидности – ставка замещения риска рыночной стоимости на конкретный объект недвижимости участка;
 K₂ – результат эффекта «область» рыночной стоимости (различия площади земельного участка оценивается при увеличении общей площади).

Метод расчета: Считается допуск ситуации (руководство)

Земля с/х назначения (участки, дачные участки и т.д.)	№ коэффициент ликвидности	Коэффициент ликвидности	Формула расчета корректировки на площадь (масштаб) (K ₂)
более 1 млн. рублей	0,995	0,18	K ₂ = (So/Sa) - 0,18
от 400 тыс. до 1 млн. рублей	0,979	0,17	K ₂ = (So/Sa) - 0,17
от 50 тыс. до 400 тыс. рублей	0,955	0,15	K ₂ = (So/Sa) - 0,15
до 50 тыс. рублей	0,932	0,14	K ₂ = (So/Sa) - 0,14
Жилая (земельный участок)	№ коэффициент ликвидности	Коэффициент ликвидности	Формула расчета поправки на площадь (масштаб) (K ₂)
Земля в границах населенных пунктов, с/х назначения	0,950	0,20	K ₂ = (So/Sa) - 0,20
Земля в границах населенных пунктов, с/х назначения	0,930	0,30	K ₂ = (So/Sa) - 0,30

S – общая площадь оцениваемого земельного участка, кв. м;
 Sa – общая площадь сравнимого (аналогичного по основным параметрам) земельного участка, кв. м

Источник. 1. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3687-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-01-2025-goda>

Таким образом, исходя из численности населения г. Ханты-Мансийск необходимо применять формулу: $K_s = (S_o/S_a)^{-0,19}$.

Результаты расчета поправки на различие площадей объекта (объектов) оценки и объектов-аналогов представлены в табл. 59.

Таблица 59.

Результаты расчета поправки на различие площадей объектов

Наименование параметра	Значение параметра					
	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Общая площадь, кв. м	1 796,0	750,0	1 103,0	545,0	504,0	1 500,0
Поправка на площадь объекта, %		-15	-9	-20	-21	-3

Источник: 1. Расчеты оценщика.

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

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

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния фактора наличия коммуникаций на земельных участках.

Данные исследования представлены:



- в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год (см. табл. 60);
- на аналитическом портале www.statrielt.ru (см. табл. 60).

В табл. 60 приведены корректирующие коэффициенты, отражающие отношения цен земельных участков под жилую застройку, обеспеченных и необеспеченных коммуникациями в виде электроснабжения, для городов с населением до 500 тыс. чел.

Таблица 60.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков под жилую застройку в зависимости от наличия электроснабжения для городов с населением до 500 тыс. чел.

№ п/п	Источник
1	Данные, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год

Подтверждение информации

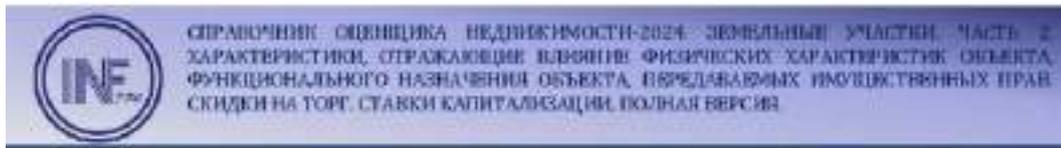


Таблица 152. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Электроснабжение земельного участка», данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Земельные участки под жилую застройку		аналог	
		обеспечен электроснабжением	не обеспечен электроснабжением
объект оценки	обеспечен электроснабжением	1,00	1,18
	не обеспечен электроснабжением	0,85	1,00

- 2 Данные, представленные на аналитическом портале www.statrielt.ru

Подтверждение информации

на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.01.2025 года

Издание: 01.01.2025
 Издание документа является актуальным на дату публикации. При этом, информация, содержащаяся в документе, является актуальной на дату публикации. Информация, содержащаяся в документе, является актуальной на дату публикации. При этом, информация, содержащаяся в документе, является актуальной на дату публикации.

Итого расчетов Статриелт на основе актуальной рыночной информации за последние кварталы

№	Земельный участок (наименование участка, адрес, кадастровый номер, вид разрешенного использования, вид использования)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченный коммуникациями земельный участок под жилую застройку			1,00
2	Обеспеченный централизованным электроснабжением (300 - 400 В) (районная сеть)	1,18	1,22	1,14
3	Обеспеченный децентрализованным электроснабжением (0,4 - 0,6 кВт) (районная сеть)	1,14	1,17	1,17
4	Обеспеченный автономным электроснабжением (централизованная сеть)	1,14	1,17	1,17
5	Обеспеченный централизованным электроснабжением (0,4 - 0,6 кВт) (районная сеть)	1,12	1,16	1,18
6	Обеспеченный децентрализованным электроснабжением (0,4 - 0,6 кВт) (районная сеть)	1,11	1,15	1,18
7	Обеспеченный децентрализованным электроснабжением	1,18	1,22	1,15

- Поправки:
1. Мощность коммуникаций соответствует номинальной для данной зоны (района). Если мощность не указана для данной зоны, требуется анализ фактической мощности источника.
 2. Рекомендуется учитывать различия в процентном использовании мощности участка в зависимости от назначения и зоны участка.
 3. В случае учета по подстанции и определению значения коэффициента не следует делить на абсолютное значение для участка (по данным), потому указанные поправки не учитывают возмущения, происходящие на участке в процессе.
 4. При наличии нескольких видов коммуникаций объект корректировки определяется по наибольшему значению коэффициента.
 5. Обеспеченность участка определенным видом коммуникации означает, что эта коммуникация подведена к границе участка, подключенная к центральной сети не требует от собственника участка дополнительных затрат (кроме затрат на подключение) или это предусмотрено по условиям собственности.
- В зависимости от назначения участка, проводимости почвы, глубины залегания коммуникаций, наличия границ участка, наличия коммуникаций, расположенных на территории участка, необходимо учитывать поправки на регулирование мощности территории. В этом случае необходимо учитывать возможность: по расчету собственник участка не должен иметь возможность регулировать мощность участка, расположенного на территории участка, принадлежащего ему (физическому, юридическому).
- На основании вышеизложенного рекомендуется использовать значения коэффициентов, приведенные в таблице, для корректировки стоимости участка, принадлежащего ему, в случае принадлежности не к сетевой организации (это наиболее точный и объективный метод). В этом случае подстанции и линии электропередачи должны находиться по границе участка, который является объектом оценки (затрат собственника на коммуникации на территории участка нет). В случае, если границы участка не соответствуют границам коммуникации.



Источник. 1. Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2024 год.

2. <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3693-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2025-goda>

Значение данной поправки определялось на основе зависимости:

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

где:

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

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

Результаты расчета поправки на наличие коммуникаций у оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов представлены в табл. 61.

Таблица 61.

Результаты расчета поправки на наличие коммуникаций

Наименование параметра	Значение параметра					
	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Наличие коммуникаций	нет	электричество	нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом)	электричество заведено, есть возможность подключения к воде, газу	электричество, есть возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом	электричество
Значение коэффициента наличия коммуникаций по данным «Справочник оценщика недвижимости – 2024...»	1	1,18	1	1,18	1,18	1,18
Значение коэффициента наличия коммуникаций по данным https://www.statielt.ru	1	1,14	1	1,14	1,14	1,14
Среднее значение	1	1,16	1	1,16	1,16	1,16
Поправка, %		$\frac{-14}{((1/1,16)-1)*100=14}$	$\frac{0}{((1/1)-1)*100=0}$	$\frac{-14}{((1/1,16)-1)*100=14}$	$\frac{-14}{((1/1,16)-1)*100=14}$	$\frac{-14}{((1/1,16)-1)*100=14}$

Источник: 1. Расчеты оценщика.

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

Наличие на земельном участке зданий, строений, сооружений, требующих сноса, может оказывать негативное влияние на его стоимость. Их наличие повышает риски и затраты для новых владельцев, в том числе восстановление или снос таких зданий требует значительных финансовых вложений.

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния фактора наличия на земельном участке зданий, требующих сноса.

Данные исследования представлены:

- в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год (см. табл. 62);
- на аналитическом портале www.statielt.ru (см. табл. 62).



Наименование параметра	Значение параметра					
	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Среднее значение	1	1	1	0,89	0,89	1
Поправка, %		0 ((1/1-1)*100=0)	0 ((1/1-1)*100=0)	12 ((1/0,89-1)*100=12)	12 ((1/0,89-1)*100=12)	0 ((1/1-1)*100=0)

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Расчет стоимости объекта (объектов) путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов

Результаты проведенных корректировок цены объектов-аналогов представлены в табл. 63.

Таблица 63.

Результаты проведенных корректировок цены объектов-аналогов

Наименование параметра	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Площадь, кв. м	1 796,0	750,0	1 103,0	545,0	504,0	1 500,0
Цена предложения, руб.		6 450 000	8 600 000	4 600 000	4 500 000	12 000 000
Удельная цена, руб./кв. м		8 600	7 797	8 440	8 929	8 000
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложений), %		-8	-8	-8	-8	-8
Скорректированная удельная цена, руб./кв. м		7 912	7 173	7 765	8 215	7 360
Поправка на разрешенное использование объекта, %		17	17	17	17	17
Скорректированная цена, руб./кв.м.		9 257	8 392	9 085	9 612	8 611
Поправка на типовую зону в пределах города, %		9	8	16	8	9
Скорректированная цена, руб./кв.м.		10 090	9 063	10 539	10 381	9 386
Поправка на физические характеристики (в части поправки на площадь объекта), %		-15	-9	-20	-21	-3
Скорректированная удельная цена, руб./кв. м		8 577	8 247	8 431	8 201	9 104
Поправка на коммуникации, %		-14	0	-14	-14	-14
Скорректированная удельная цена, руб./кв. м		7 376	8 247	7 251	7 053	7 829
Поправка на дополнительные характеристики (в части необходимости сноса ветхих строений), %		0	0	12	12	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		7 376	8 247	8 121	7 899	7 829
минимальное значение	7 376					
максимальное значение	8 247					
среднее значение между минимальным и максимальным	7 812					
стандартное отклонение	335					
вариация (отношение СКО к среднему значению)	4%					
отклонение min и max значения от среднего (округленно)	6%					

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Расчет стоимости объекта (объектов) путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов (согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки) - согласование результатов корректировки

В соответствии с пп.5 п. 9 ФСО V: «Согласование проводится с учетом положений пункта 3 настоящего федерального стандарта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения».

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 оценки 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 п. 2 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».

Ввиду того, что скорректированные значения единиц сравнения отличаются с незначительной степенью рассеивания:

- вариация (отношение СКО к среднему значению) составляет около 4%, что соответствует незначительной степени рассеивания⁵;
- отклонение минимального и максимального значения от среднего значения, с учетом округлений, составляет около 6%, что по данным https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19671/1f8829844bd77b6f5cbe57cf035af7da0d22ef3c/?ysclid=la9iia63ty581606548 является допустимым.

то оценщик принял решение для согласования результатов и формирования итогового значения единиц сравнения использовать скорректированные значения единиц сравнения для всех объектов-аналогов.

В общем случае согласование результатов оценки и формирование итогового значения цены единицы сравнения возможно с использованием двух алгоритмов:

- расчет средневзвешенного значения, путем введения весовых коэффициентов;
- расчет стоимости путем расчета среднего значения и оценка статистической погрешности.

В настоящем отчете расчет удельной стоимости оцениваемого объекта, полученной на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, проводился на основе алгоритма расчета средневзвешенного значения, путем введения весовых коэффициентов.

Расчет средневзвешенной стоимости, путем введения весовых коэффициентов.

Веса каждому из объектов-аналогов придаются в зависимости от степени отклонения скорректированной удельной цены от первоначальной. Формула для расчета удельного веса объекта-аналога имеет вид:

$$D = \frac{Q - q}{Q} * \left(\frac{1}{n - 1} \right),$$

где:

D - удельный вес объекта-аналога;

Q - суммарное отклонение по всем объектам-аналогам;

q - отклонение по данному объекту-аналогу;

n - количество объектов-аналогов.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости, путем введения весовых коэффициентов, представлены в табл. 64.

Таблица 64.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости для оцениваемого земельного участка

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Удельная цена предложения, руб./кв. м	8 600	7 797	8 440	8 929	8 000
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	7 376	8 247	8 121	7 899	7 829
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м	1 224	450	319	1 030	171
Суммарное отклонение, руб./кв. м	3 194				
Веса	0,1542	0,21478	0,22503	0,16938	0,23662
Скорректированная удельная цена предложения с учетом веса, руб./кв. м	1 137	1 771	1 827	1 338	1 852
Средневзвешенная удельная цена с учетом округлений, руб./кв. м	7 930				

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Расчет стоимости объекта (объектов) оценки

Стоимость объекта (объектов) оценки, полученная на основе сравнительного (рыночного) подхода, определялась на основе зависимости следующего вида:

⁵ Коэффициент вариации (Variation coefficient) - <https://wiki.loginom.ru/articles/var>



$$C_{3У} = C_{3У_{удел}} * S_{3У},$$

где:

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

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

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

Результаты расчета стоимости оцениваемого земельного участка, с учетом округлений, представлены в табл. 65.

Таблица 65.

Результаты расчета стоимости оцениваемого земельного участка, с учетом округлений

Кадастровый номер объекта	Площадь, кв. м	Площадь для расчетов, кв. м	Удельная стоимость, руб./кв. м	Стоимость, руб., с учетом округлений
86:12:0101058:3	1 796 +/-9	1 796	7 930	14 242 000

Источник: 1. Расчеты оценщика.

6.3. Расчет стоимости земельного участка доходным подходом

При проведении настоящей оценки доходный подход для определения стоимости земельного участка не применялся (обоснован отказ). Обоснование отказа от применения доходного подхода к оценке объекта (объектов) оценки представлено в разделе 6.1 настоящего отчета.



6.4. Расчет стоимости объекта незавершенного строительства

6.4.1. Расчет стоимости объекта незавершенного строительства затратным подходом

6.4.1.1. Общие положения

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

$$C_{затр.} = C_{изн.} + C_{з\у},$$

где:

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

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

$C_{з\у}$ - стоимость земельного участка, руб.

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

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

$$C_{затр.} = C_{изн.},$$

где:

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

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

6.4.1.2. Расчет стоимости объекта незавершенного строительства методом сравнительной единицы

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

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

где:

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

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

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

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

$K_{Г}$ - значение коэффициента строительной готовности объекта.

При проведении настоящей оценки была принята следующая последовательность действий.

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

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

Показатели справочников УПСС включают всю номенклатуру затрат, которые предусматриваются



действующей методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС 81-35.2004 с учетом непредвиденных работ и затрат. В справочных показателях стоимости учтен следующий круг затрат:

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

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

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

Поправка на различие в высоте этажа.

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

- перекрытия и покрытия;
- полы;
- каркас.

Расчетные зависимости для расчета поправок имеют следующий вид:

Для перекрытия и покрытия:

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

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

h_a - высота этажа объекта-аналога, м;

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

Для полов:

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

где:

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

h_a - высота этажа объекта-аналога, м;

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

Для каркаса:

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

где:

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

h_a - высота этажа объекта-аналога, м;



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

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

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

Поправка на отличия в конструктивных решениях.

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

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

где:

C_i - удельная стоимость затрат на замещение конструктивного элемента;

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

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

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

Поправка на разницу в объеме или площади.

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

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

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

где:

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

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

Количественные значения поправок приведены в соответствующих разделах справочников УПСС издательства КО-ИНВЕСТ и представлены в табл. 66.

Таблица 66.

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

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

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

Поправка, учитывающая различия в сейсмичности.

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

Расчет коэффициента проводится по следующей формуле:

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

где:



α_c , α_i , - коэффициенты уровня стоимости объекта соответственно при сейсмичности, учтенной в справочнике (6 баллов), и при сейсмичности в j-ом районе расположения оцениваемого объекта. Количественные значения коэффициентов для расчета корректировки на сейсмичность представлены в табл. 67.

Таблица 67.

Количественные значения коэффициентов для расчета корректировки на сейсмичность

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

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

Поправка, учитывающая изменение цен в строительстве.

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

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

Расчетная зависимость для определения значения данного показателя имеет следующий вид:

$$K_{пер} = \left(\frac{I_{01.01.2021/01.01.2000}^{ИЦС\#14} * I_{01.01.2022/01.01.2021}^{ИЦС\#18} * I_{01.10.2022/01.01.2022}^{ИЦС\#21}}{I_{01.01.2016/1984}^{ИЦС\#94} * I_{01.01.2000/1984}^{ИЦС\#30}} \right) * I_{31.12.2022/01.10.2022}^{ИЦС\#22} * I_{31.12.2023/01.01.2023}^{ИЦС\#26} * I_{Датаоценки/31.12.2023}^{ИЦС\#29}$$

где:

$I_{01.01.2021/01.01.2000}^{ИЦС\#14}$ - индекс цен на строительно-монтажные работы по характерным конструктивным системам зданий и сооружений в региональном разрезе по Российской Федерации на 01.01.2021 г. по отношению к ценам на 01.01.2000 г. для Московской области;

$I_{01.01.2022/01.01.2021}^{ИЦС\#18}$ - индекс цен на строительно-монтажные работы по характерным конструктивным системам зданий и сооружений в региональном разрезе по Российской Федерации на 01.01.2022 г. по отношению к ценам на 01.01.2021 г. для Московской области;

$I_{01.10.2022/01.01.2022}^{ИЦС\#21}$ - индекс цен на строительно-монтажные работы по характерным конструктивным системам зданий и сооружений в региональном разрезе по Российской Федерации на 01.10.2022 г. по отношению к ценам на 01.01.2022 г. для Московской области;

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

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

$I_{31.12.2022/01.10.2022}^{ИЦС\#22}$ - индекс цен на строительно-монтажные работы на 31.12.2022 г. (01.01.2023) г. по отношению к ценам на 01.10.2022 г. для Московской области;

$I_{31.12.2023/01.01.2023}^{ИЦС\#26}$ - индекс цен на строительно-монтажные работы на 31.12.2023 г. (01.01.2024 г.) по отношению к ценам на 31.12.2022 г. (01.01.2023) г. для Московской области;

$I_{Датаоценки/31.12.2023}^{ИЦС\#29}$ - индекс цен на строительно-монтажные работы на дату оценки по отношению к 31.12.2023 г. (01.01.2024 г.) для Московской области.

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



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

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

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

Поправка, учитывающая прибыль предпринимателя.

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

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

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

$$R_{ин.} = (1 + D)^T - 1,$$

где:

D - доходность инвестиций, % годовых;

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

Поправка, учитывающая коэффициент налога на добавленную стоимость.

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

Ввиду того, что в рамках настоящего отчета определяется справедливая стоимость, которая должна быть определена без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки (в соответствии с п. 1.4. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года), то значение коэффициента, учитывающего НДС, в рамках настоящего отчета составляет 1,0 или 0%.

Расчет стоимости затрат на замещение оцениваемого объекта незавершенного строительства.

1. Подбор укрупненного стоимостного показателя для оцениваемого здания.

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

ОТЕЛИ / ГОСТИНИЦЫ ОТ 5 ДО 11 ЭТАЖЕЙ													Этажность: от 5 до 11 - Высота, м: до 3			КС-1	
ОПИСАНИЕ:						КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:											
Высота этажа до 3 м						ФУНДАМЕНТЫ — Бульварный / бетонный ОСОБООТДЕЛЫТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ — Балконы пассажирские открытые											
Остальные элементы конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, доступные для данного класса качества.																	
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ						ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ		ОБЪЕМ В ЦЕЛОМ						
ruO3.10.000.0047						от 42600 до 57600	от 14200 до 19200	Стандарт	руб. на 1 м³		14 669						
ruO3.10.000.0048						от 42600 до 57600	от 14200 до 19200	Стандарт	руб. на 1 м³		11 392						
ВРЕМЯ НА ПОДЪЕЗД	КАНИС	СТЕНА ВЕРХНЯЯ	СТЕНА НИЖНЯЯ	ПОТОЛОК	ПОТОЛОК	ПОТОЛОК	ПОТОЛОК	ПОТОЛОК	ПОТОЛОК	ПОТОЛОК	ПОТОЛОК	ПОТОЛОК	ПОТОЛОК	ПОТОЛОК			
352,1	396,7	890,3	821,5	1756,3	138,8		568,1	881,1	811,2	1141,5	748,1	2111,9	1304,3	306,5	303,1	14669,4	
2,40%	2,70%	6,07%	5,60%	17,98%	0,87%		3,87%	5,07%	5,53%	7,78%	5,10%	14,41%	14,61%	6,12%	2,09%	100,00%	
352,1	354,3	591,5	657,2	1756,3	95,1		373,4	688,9	540,8	1121,3	488,8	1400,3	1428,8	1071,5	245,3	205,4	11302,3
3,09%	3,11%	5,27%	5,77%	15,42%	0,83%		3,29%	4,05%	4,73%	6,84%	4,39%	12,37%	12,54%	6,41%	2,12%	1,88%	100,00%

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

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



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

где:

CO и CC - стоимость конструктивного элемента соответственно для оцениваемого или для справочного здания или сооружения;

φO и φC — стоимостные коэффициенты для рассматриваемого конструктивного элемента соответственно для оцениваемого и справочного здания или сооружения.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Поправка на разницу в объеме или площади.

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

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

где:

S_o - общая площадь объекта недвижимости, кв. м;

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

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

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

В соответствии с данными, представленными в табл. 68, для подобного соотношения площадей величина поправки равна 1,1.

Поправка, учитывающая различия в сейсмичности.

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

Поправка, учитывающая изменение цен в строительстве.

Расчетная зависимость для определения значения данного показателя имеет следующий вид:

$$K_{\text{пер}} = \left(\frac{I_{\text{ИЦС}\#14}^{01.01.2021/01.01.2000} * I_{\text{ИЦС}\#18}^{01.01.2022/01.01.2021} * I_{\text{ИЦС}\#21}^{01.10.2022/01.01.2022}}{I_{\text{ИЦС}\#94}^{01.01.2016/1984} * I_{\text{ИЦС}\#30}^{01.01.2000/1984}} \right) * I_{\text{ИЦС}\#22}^{31.12.2022/01.10.2022} * I_{\text{ИЦС}\#26}^{31.12.2023/01.01.2023} * I_{\text{Датаоценки}}^{31.12.2023}$$

где:



$I_{01.01.2021/01.01.2000}^{\text{ИЦС}\#14}$ - индекс цен на строительно-монтажные работы по характерным конструктивным системам зданий и сооружений в региональном разрезе по Российской Федерации на 01.01.2021 г. по отношению к ценам на 01.01.2000 г. для Московской области;

$I_{01.01.2022/01.01.2021}^{\text{ИЦС}\#18}$ - индекс цен на строительно-монтажные работы по характерным конструктивным системам зданий и сооружений в региональном разрезе по Российской Федерации на 01.01.2022 г. по отношению к ценам на 01.01.2021 г. для Московской области;

$I_{01.10.2022/01.01.2022}^{\text{ИЦС}\#21}$ - индекс цен на строительно-монтажные работы по характерным конструктивным системам зданий и сооружений в региональном разрезе по Российской Федерации на 01.10.2022 г. по отношению к ценам на 01.01.2022 г. для Московской области;

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

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

$I_{31.12.2022/01.10.2022}^{\text{ИЦС}\#22}$ - индекс цен на строительно-монтажные работы на 31.12.2022 г. (01.01.2023) г. по отношению к ценам на 01.10.2022 г. для Московской области;

$I_{31.12.2023/01.01.2023}^{\text{ИЦС}\#26}$ - индекс цен на строительно-монтажные работы на 31.12.2023 г. (01.01.2024 г.) по отношению к ценам на 31.12.2022 г. (01.01.2023) г. для Московской области;

$I_{\text{Датаоценки} 31.12.2023}^{\text{ИЦС}\#29}$ - индекс цен на строительно-монтажные работы на дату оценки по отношению к 31.12.2023 г. (01.01.2024 г.) для Московской области.

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

Рассчитанные значения, поправки (коэффициента) учитывающей изменение цен в строительстве по состоянию на дату оценки, с учетом округлений, представлены в табл. 68.

Таблица 68.

Рассчитанные значения, поправки (коэффициента) учитывающей изменение цен в строительстве по состоянию на дату оценки, с учетом округлений

Индекс цен на строительно-монтажные работы по характерным конструктивным системам зданий и сооружений для Московской области	Класс конструктивных элементов здания (сооружения)
	КС-1
$I_{01.01.2021/01.01.2000}^{\text{ИЦС}\#14}$	8,343
$I_{01.01.2022/01.01.2021}^{\text{ИЦС}\#18}$	1,112
$I_{01.01.2016/1984}^{\text{ИЦС}\#94}$	133,131
$I_{01.01.2000/1984}^{\text{ИЦС}\#30}$	17,49
$I_{01.10.2022/01.01.2022}^{\text{ИЦС}\#21}$	1,097
$I_{31.12.2022/01.10.2022}^{\text{ИЦС}\#22}$	1,0132*
$I_{31.12.2023/01.01.2023}^{\text{ИЦС}\#26}$	1,1042**
$I_{\text{Датаоценки} 31.12.2023}^{\text{ИЦС}\#29}$	1,0551***
Рассчитанное значение $K_{\text{пер}}$	1,5782

Подтверждение информации

Межрегиональный информационно – аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве», выпуск № 114



ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

2.2. ИНДЕКСЫ ЦЕН НА СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ КО-ИНВЕСТОЦИИ

2.2.1. ИНДЕКСЫ ЦЕН НА СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ В РЕГИОНАЛЬНОМ РАЗРЕЗЕ ПО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

на 01.01.2022 года, по сравнению со средними ценами на 01.01.2000 г., без НДС

Для регионального уровня: Индекс цен на строительные работы и объекты, которые являются объектами строительства 1.2

Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ									
	в конструктивных системах зданий (по конструктивным системам)									
	каркасно-столбовая система и блочная	каркасно-блочная	каркасно-кирпичная	каркасно-панельная	каркасно-столбовая	каркасно-столбчатая	каркасно-столбчатая	каркасно-столбчатая	каркасно-столбчатая	каркасно-столбчатая
КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7	
Северный район										
Республика Карелия	8,273	7,931	12,782	8,548	10,308	10,161	9,708	7,707	11,947	9,186
Республика Коми (включая Печорский округ)	8,430	7,887	10,000	7,001	10,011	11,084	11,876	10,756	10,535	7,586
Республика Саха (Якутия) (включая Ленский округ)	8,410	7,957	12,000	7,001	10,011	11,084	11,876	10,756	10,535	7,586
Архангельская область (включая Холмогорский округ)	8,803	8,931	10,977	8,599	9,200	8,700	8,000	7,343	8,000	9,179
Архангельская область (Северный Полярный округ)	8,803	8,931	12,077	8,599	9,200	8,700	8,000	7,343	8,000	9,179
Иркутская область	8,285	8,276	12,001	7,000	9,575	9,524	9,427	8,600	9,134	7,999
Мурманская область	8,410	7,957	12,179	8,271	12,383	12,921	11,880	7,887	11,437	8,371
Северо-Западный район										
Санкт-Петербург	8,469	8,242	10,188	8,231	10,254	10,407	10,669	8,960	10,540	8,922
Ленинградская область	9,094	8,249	17,196	8,199	11,000	11,000	10,750	8,326	10,614	8,460
Новгородская область	7,810	7,954	11,519	7,931	9,317	9,313	8,008	7,783	7,918	8,207
Псковская область	9,094	7,772	13,268	8,822	9,788	9,167	8,900	8,779	8,522	7,928
Центральный район										
Белгородская область	8,930	8,888	11,434	7,920	10,194	10,738	10,434	8,879	11,140	8,443
Владимирская область	10,470	10,268	11,017	11,001	10,798	10,701	9,900	8,630	8,842	8,999
Ивановская область	10,271	10,488	10,323	9,988	11,794	11,407	11,170	10,748	11,940	10,303
Калужская область	10,773	10,318	10,423	8,360	13,088	12,440	12,147	11,598	10,311	10,010
Кировская область	8,678	8,771	8,430	7,931	8,170	8,268	8,340	7,943	7,190	8,385
Горьковская область	8,193	8,187	10,740	8,291	10,164	11,488	10,368	9,930	10,878	8,054
Московская область	8,242	10,102	11,870	8,158	11,880	11,320	11,180	10,680	11,788	8,708
Одесская область	8,901	8,474	10,801	8,008	10,100	9,914	9,888	8,281	8,418	8,184
Рязанская область	8,193	8,188	11,011	7,471	10,264	9,887	10,021	8,894	10,401	8,194
Смоленская область	8,188	7,938	11,000	7,001	8,004	8,181	8,108	8,888	8,301	8,183

Межрегиональный информационно – аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве», выпуск № 118

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

КО-ИНВЕСТОЦИИ

2.2.1. ИНДЕКСЫ ЦЕН НА СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ В РЕГИОНАЛЬНОМ РАЗРЕЗЕ ДЛЯ ПРИМЕНЕНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

на 01.01.2022 года, по сравнению с уровнем цен на 01.01.2021 г., без НДС

Федеральные округа, края, области	ЗДАНИЯ									
	в конструктивных системах зданий (по конструктивным системам)									
	каркасно-столбовая система и блочная	каркасно-блочная	каркасно-кирпичная	каркасно-панельная	каркасно-столбовая	каркасно-столбчатая	каркасно-столбчатая	каркасно-столбчатая	каркасно-столбчатая	каркасно-столбчатая
КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7	
Центральный федеральный округ										
Белгородская область	1,118	1,107	1,096	1,120	1,107	1,112	1,112	1,107	1,119	1,104
Брянская область	1,121	1,112	1,096	1,132	1,111	1,106	1,117	1,104	1,101	1,103
Владимирская область	1,118	1,108	1,090	1,124	1,105	1,102	1,111	1,106	1,104	1,103
Воронежская область	1,111	1,102	1,094	1,120	1,100	1,108	1,106	1,111	1,103	1,117
г. Москва	1,089	1,078	1,084	1,113	1,070	1,093	1,084	1,080	1,081	1,097
Московская область	1,112	1,104	1,091	1,127	1,104	1,100	1,100	1,100	1,104	1,101
Ивановская область	1,104	1,104	1,101	1,130	1,113	1,110	1,107	1,100	1,100	1,100
Калужская область	1,120	1,111	1,101	1,130	1,112	1,110	1,108	1,100	1,100	1,100
Костромская область	1,124	1,112	1,102	1,130	1,114	1,100	1,108	1,104	1,107	1,100
Курганская область	1,118	1,107	1,098	1,121	1,105	1,103	1,104	1,100	1,100	1,100
Липецкая область	1,103	1,102	1,100	1,130	1,113	1,110	1,108	1,100	1,100	1,100
Орловская область	1,120	1,118	1,108	1,130	1,113	1,110	1,108	1,104	1,100	1,100
Рязанская область	1,120	1,100	1,098	1,130	1,113	1,110	1,108	1,104	1,100	1,100
Самарская область	1,112	1,105	1,091	1,128	1,107	1,102	1,100	1,100	1,100	1,100
Тамбовская область	1,108	1,104	1,103	1,130	1,113	1,110	1,108	1,100	1,100	1,100
Тверская область	1,111	1,100	1,092	1,125	1,101	1,097	1,100	1,100	1,104	1,107
Тульская область	1,114	1,100	1,091	1,128	1,107	1,100	1,100	1,100	1,100	1,100
Ярославская область	1,117	1,104	1,091	1,127	1,104	1,100	1,100	1,100	1,100	1,100



ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ											
КО-ИНВЕСТИЦИОН											
69											
2.2. ИНДЕКСЫ ЦЕН НА СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ											
2.2.1. ИНДЕКСЫ ЦЕН НА СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ В РЕГИОНАЛЬНОМ РАЗРЕЗЕ ДЛЯ ПРИМЕНЕНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ на 01.10.2022 года, по сравнению с уровнем цен на 01.01.2022 г., без НДС											
Федеральные округа, края, области	ЗДАНИЕ										
	в строительстве (включая монтаж конструкций и ремонтно-монтажные работы)										
	каркасно-столбовая система	каркасно-балочная система	каркасно-балочная система с железобетонными панелями	столбчатая система	столбчатая система с железобетонными панелями	столбчатая система с железобетонными панелями	столбчатая система с железобетонными панелями	столбчатая система с железобетонными панелями	столбчатая система с железобетонными панелями	столбчатая система с железобетонными панелями	столбчатая система с железобетонными панелями
	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7	
Центральный федеральный округ											
Белгородская область	1,112	1,100	1,062	1,132	1,207	1,101	1,101	1,109	1,165	1,112	
Брянская область	1,115	1,110	1,085	1,137	1,100	1,106	1,102	1,115	1,110	1,115	
Владимирская область	1,115	1,106	1,082	1,128	1,096	1,106	1,104	1,119	1,109	1,113	
Волгоградская область	1,102	1,093	1,070	1,125	1,090	1,096	1,098	1,100	1,102	1,106	
Иркутская область	1,087	1,078	1,056	1,116	1,072	1,078	1,070	1,084	1,082	1,091	
Магнитогорская область	1,097	1,092	1,068	1,126	1,084	1,089	1,091	1,096	1,094	1,099	
Московская область	1,117	1,106	1,083	1,133	1,101	1,106	1,104	1,111	1,108	1,113	
Нижегородская область	1,106	1,099	1,075	1,127	1,094	1,100	1,100	1,107	1,104	1,109	
Омская область	1,115	1,105	1,080	1,128	1,102	1,106	1,108	1,115	1,112	1,115	
Орловская область	1,107	1,099	1,076	1,129	1,094	1,099	1,101	1,107	1,102	1,111	
Рязанская область	1,119	1,113	1,089	1,128	1,096	1,106	1,104	1,111	1,108	1,116	
Самарская область	1,114	1,107	1,084	1,126	1,101	1,106	1,106	1,113	1,110	1,116	
Саратовская область	1,111	1,101	1,082	1,126	1,100	1,105	1,105	1,112	1,105	1,114	
Свердловская область	1,111	1,104	1,075	1,120	1,095	1,101	1,100	1,109	1,100	1,114	
Тверская область	1,112	1,106	1,085	1,128	1,102	1,106	1,107	1,112	1,110	1,117	
Тульская область	1,100	1,091	1,070	1,123	1,089	1,096	1,097	1,104	1,100	1,107	

Индекс цен на строительные-монтажные работы (Межрегиональный информационно – аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве», выпуск № 122)

Выпуск 122 - октябрь 2023

64

2. СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ
2.1. СРЕДНИЕ РЕГИОНАЛЬНЫЕ ИНДЕКСЫ
рассчитанные по отношению к уровню цен на 01.01.2022г.

Данные не предназначены для совместного использования с данными серии «Строительные оценки»

Дата введения индекса цен, период	Центральный федеральный округ						
	Белгородская область	Брянская область	Владимирская область	Волгоградская область	г.Москва	Нижегородская область	Нижегородская область
	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
1 кв. 2022	1,0461	1,0490	1,0475	1,0425	1,0234	1,0403	1,0472
Январь 2022	1,0227	1,0243	1,0227	1,0209	1,0165	1,0198	1,0232
Февраль 2022	1,0460	1,0463	1,0475	1,0426	1,0232	1,0403	1,0470
Март 2022	1,0607	1,0739	1,0722	1,0664	1,0501	1,0611	1,0719
2 кв. 2022	1,0833	1,0890	1,0883	1,0789	1,0606	1,0741	1,0828
Апрель 2022	1,0762	1,0816	1,0792	1,0704	1,0563	1,0679	1,0769
Май 2022	1,0802	1,0893	1,0863	1,0770	1,0605	1,0740	1,0823
Июнь 2022	1,0909	1,0962	1,0933	1,0839	1,0665	1,0800	1,0928
3 кв. 2022	1,0966	1,1034	1,1021	1,0930	1,0732	1,0892	1,1023
Июль 2022	1,0860	1,1008	1,0977	1,0877	1,0664	1,0846	1,0974
Август 2022	1,0969	1,1038	1,1021	1,0920	1,0722	1,0882	1,1021
Сентябрь 2022	1,1041	1,1101	1,1096	1,0963	1,0783	1,0929	1,1062
4 кв. 2022	1,1120	1,1190	1,1138	1,1050	1,0845	1,1034	1,1163
Октябрь 2022	1,1039	1,1148	1,1112	1,1006	1,0807	1,0980	1,1102
Ноябрь 2022	1,1134	1,1196	1,1158	1,1062	1,0863	1,1025	1,1163
Декабрь 2022	1,1162	1,1244	1,1204	1,1095	1,0884	1,1083	1,1212
1 кв. 2023-Прогноз	1,1276	1,1341	1,1297	1,1184	1,0982	1,1159	1,1309
Январь 2023	1,1229	1,1293	1,1250	1,1139	1,0923	1,1121	1,1260
Февраль 2023	1,1276	1,1341	1,1297	1,1184	1,0962	1,1180	1,1302
Март 2023	1,1224	1,1290	1,1243	1,1228	1,1001	1,1229	1,1293



Индекс цен на строительно-монтажные работы (Межрегиональный информационно – аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве», выпуск № 126)

Выпуск 126 • январь 2024

64

2. СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ

2.1. СРЕДНИЕ РЕГИОНАЛЬНЫЕ ИНДЕКСЫ

рассчитанные по отношению к уровню цен на 01.01.2023

Данные не предназначены для совместного использования с названием серии «Строительные оценщики»

Дата введения смет-ных цен, период	Центральный федеральный округ						
	Брянская область	Владимирская область	Калужинская область	Липецкая область	г. Москва	Новгородская область	Рязанская область
1 кв. 2023	1,0086	1,0088	1,0084	1,0082	1,0073	1,0096	1,0082
Январь 2023	1,0043	1,0044	1,0042	1,0041	1,0036	1,0045	1,0044
Февраль 2023	1,0080	1,0087	1,0084	1,0082	1,0072	1,0090	1,0088
Март 2023	1,0130	1,0132	1,0127	1,0125	1,0110	1,0135	1,0132
2 кв. 2023	1,0149	1,0152	1,0148	1,0143	1,0125	1,0154	1,0153
Апрель 2023	1,0140	1,0142	1,0136	1,0133	1,0117	1,0144	1,0143
Май 2023	1,0149	1,0152	1,0145	1,0143	1,0125	1,0154	1,0153
Июнь 2023	1,0150	1,0162	1,0154	1,0153	1,0132	1,0162	1,0162
3 кв. 2023	1,0457	1,0470	1,0462	1,0461	1,0459	1,0471	1,0471
Июль 2023	1,0312	1,0315	1,0307	1,0306	1,0284	1,0315	1,0316
Август 2023	1,0450	1,0469	1,0461	1,0460	1,0439	1,0470	1,0470
Сентябрь 2023	1,0573	1,0576	1,0566	1,0566	1,0545	1,0577	1,0578
4 кв. 2023	1,0941	1,0979	1,0934	1,0913	1,0909	1,0908	1,0937
Октябрь 2023	1,0791	1,0802	1,0790	1,0783	1,0765	1,0792	1,0771
Ноябрь 2023	1,0945	1,0975	1,0937	1,0920	1,0938	1,0930	1,0944
Декабрь 2023	1,1093	1,1138	1,1100	1,1090	1,1077	1,1042	1,1097
1 кв. 2024 Прогноз	1,1298	1,1322	1,1287	1,1285	1,1259	1,1288	1,1278
Январь 2024	1,1178	1,1229	1,1136	1,1145	1,1108	1,1129	1,1187
Февраль 2024	1,1258	1,1322	1,1267	1,1234	1,1259	1,1218	1,1278
Март 2024	1,1350	1,1415	1,1370	1,1324	1,1351	1,1337	1,1389

Индекс цен на строительно-монтажные работы (Межрегиональный информационно – аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве», выпуск № 127)



ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

ЦЕНТРОСТРОИТЕЛЬ

63

2. СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ

2.1. СРЕДНИЕ РЕГИОНАЛЬНЫЕ ИНДЕКСЫ

рассчитанные по отношению к уровню цен на 01.01.2024

Данные не предназначены для совместного использования с названием серии «Строительные оценщики»

Дата введения смет-ных цен, период	Центральный федеральный округ						
	Брянская область	Владимирская область	Калужинская область	Липецкая область	г. Москва	Новгородская область	Рязанская область
1 кв. 2020	0,9889	0,9881	0,9884	0,9871	0,9886	0,9879	0,9889
Октябрь 2023	0,9727	0,9679	0,9690	0,9720	0,9720	0,9728	0,9704
Ноябрь 2023	0,9427	0,9454	0,9488	0,9477	0,9421	0,9471	0,9402
Декабрь 2023	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
1 кв. 2024	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Январь 2024	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Февраль 2024	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Март 2024	1,0150	1,0210	1,0202	1,0190	1,0190	1,0198	1,0198
Апрель 2024	1,0155	1,0219	1,0211	1,0199	1,0199	1,0206	1,0206
Май 2024	1,0134	1,0209	1,0202	1,0181	1,0179	1,0188	1,0179
Июнь 2024	1,0225	1,0293	1,0283	1,0270	1,0250	1,0260	1,0269
2 кв. 2024	1,0226	1,0292	1,0284	1,0270	1,0250	1,0259	1,0262
Март 2024	1,0226	1,0292	1,0284	1,0270	1,0250	1,0259	1,0262
Август 2024	1,0316	1,0387	1,0375	1,0362	1,0300	1,0321	1,0302
Сентябрь 2024	1,0418	1,0485	1,0478	1,0472	1,0406	1,0431	1,0402
1 кв. 2024 Прогноз	1,0509	1,0581	1,0568	1,0564	1,0501	1,0526	1,0502
Октябрь 2024	1,0477	1,0542	1,0537	1,0531	1,0465	1,0492	1,0497
Ноябрь 2024	1,0529	1,0591	1,0584	1,0574	1,0511	1,0536	1,0502
Декабрь 2024	1,0601	1,0678	1,0668	1,0663	1,0600	1,0624	1,0607

Источник: 1. Межрегиональный информационно – аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве», выпуск №№ 30, 94, 114, 118, 121, 122, 126, 129.



2. Расчёты оценщика.

*, **, *** - в связи с тем, что в настоящем отчете дата оценки 02.08.2024 г., а данные, представленные в разд. 2.2.1 «Индексы цен на строительные – монтажные работы по характерным конструктивным системам зданий и сооружений в региональном разрезе для применения на территории Российской Федерации» Межрегионального информационно – аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве» Выпуск № 121, октябрь 2022 г. издательства КО-ИНВЕСТ, приведены по состоянию на 01.10.2022 г., то необходимо ввести коэффициент, учитывающий разницу между датой оценки и данными, представленными в используемом источнике информации.

* - расчет коэффициента, учитывающего разницу между 31.12.2022 г. и данными, представленными в используемом источнике информации, проводился на основе информации, представленной в разд. 2.1 Строительно – монтажные работы. Средние региональные индексы рассчитанные по отношению к уровню цен на 01.01.2022 г. Межрегионального информационно – аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве. Выпуск № 122, 2023 г.».

В соответствии с данными, представленными в вышеуказанном источнике информации, значение индексов на строительно – монтажные работы на территории Московской области составляет:

- по состоянию на 01.10.2022 г. (конец сентября 2022 г.) – 1,0939;
- по состоянию на 31.12.2022 г. (01.01.2023 г.) – 1,1083.

Расчетная зависимость для определения коэффициента, учитывающего разницу между 31.12.2022 г. и данными, представленными в используемом источнике информации, имеет следующий вид:

$$K_{nep} = \frac{I_{31.12.2022}}{I_{01.10.2022}},$$

где:

$I_{31.12.2022}$ - значение индекса на строительно – монтажные работы на территории Московской области по состоянию на 31.12.2022 г. (декабрь 2022 г.);

$I_{01.10.2022}$ - значение индекса на строительно – монтажные работы на территории Московской области по состоянию на 01.10.2022 г. (сентябрь 2022 г.).

Рассчитанное значение коэффициента, учитывающего разницу между 31.12.2022 г. и данными, представленными в используемом источнике информации, составит:

$$K_{nep} = \frac{1,1083}{1,0939} = 1,0132$$

** - расчет коэффициента, учитывающего разницу между 31.12.2023 г. и 31.12.2022 г. (01.01.2023 г.) проводился на основе информации, представленной в разд. 2.1 Строительно – монтажные работы. Средние региональные индексы рассчитанные по отношению к уровню цен на 01.01.2023 г. Межрегионального информационно – аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве. Выпуск № 126, 2023 г.».

В соответствии с данными, представленными в вышеуказанном источнике информации, значение индексов на строительно – монтажные работы на территории Московской области составляет:

- по состоянию на 01.01.2023 г. (конец декабря 2022 г.) – 1,0;
- по состоянию на 31.12.2023 г. – 1,1042.

Рассчитанное значение коэффициента, учитывающего разницу между 31.12.2023 г. и 31.12.2022 г. (01.01.2023 г.), составит:

$$K_{nep} = \frac{1,1042}{1,0} = 1,1042$$

*** - расчет коэффициента, учитывающего разницу между датой оценки и 31.12.2023 г. (01.01.2024 г.) проводился на основе информации, представленной в разд. 2.1 Строительно – монтажные работы. Средние региональные индексы рассчитанные по отношению к уровню цен на 01.01.2024 г. Межрегионального информационно – аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве. Выпуск № 129, 2024 г.».

В соответствии с данными, представленными в вышеуказанном источнике информации, значение индексов на строительно – монтажные работы на территории Московской области составляет:

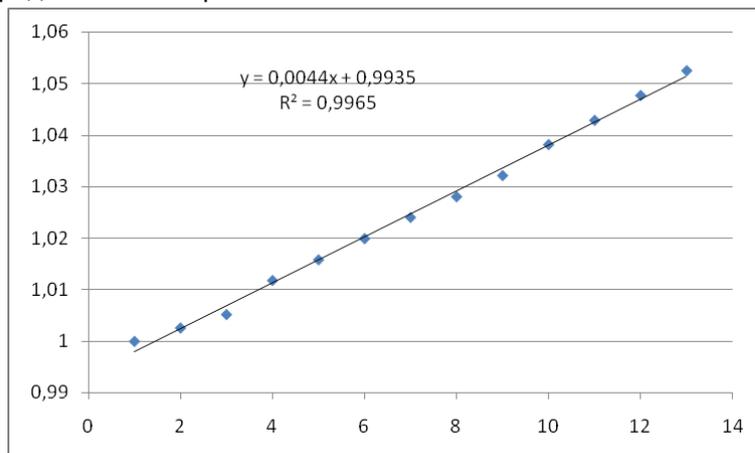
- по состоянию на 01.01.2024 г. (конец декабря 2023 г.) – 1,0;
- по состоянию на дату оценки – данные отсутствуют.

На основе индексов на строительно – монтажные работы в Московской области за период январь – декабрь 2024 г. был спрогнозирован индекс на строительно – монтажные работы в Московской области на январь 2025 г.

Зависимость изменения индекса на строительно – монтажные работы в Московской области



указанный период представлена на рис. 9.



где: 1 – декабрь 2023 г. ... 13 – декабрь 2024 г.

Рис. 9. Зависимость изменения индекса на строительные – монтажные работы в Московской области

Таким образом, рассчитанное (спрогнозированное) значение индекса на строительные – монтажные работы в Московской области в январе 2025 г. составит: $0,0044 \cdot 14 + 0,9935 = 1,0551$.

Расчетная зависимость для определения коэффициента, учитывающего разницу между датой оценки и 31.12.2023 г. (01.01.2024 г.), имеет следующий вид:

$$K_{пер} = \frac{I_{Дата\ оценки}}{I_{31.12.2023}}$$

где:

$I_{Дата\ оценки}$ - значение прогнозного индекса на строительные – монтажные работы на территории Московской области по состоянию на конец января 2025 г.;

$I_{31.12.2023}$ - значение индекса на строительные – монтажные работы на территории Московской области по состоянию на 31.12.2023 г. (01.01.2024 г.).

Расчитанное значение коэффициента, учитывающего разницу между датой оценки и 31.12.2023 г. (01.01.2024 г.), составит:

$$K_{пер} = \frac{1,0551}{1,0} = 1,0551$$

Поправка, учитывающая регионально-климатический (регионально – экономический) коэффициент (поправка (коэффициент), учитывающая регион нахождения объекта)

Для определения данной поправки (коэффициента) использовались данные справочника УПСС «Общественные здания», 2016 год, разд. 4.1 «Региональные коэффициенты стоимости строительства». В соответствии с данным источником, значение регионально-климатического коэффициента для объектов, расположенных в Тюменской области южнее 60-й параллели и имеющих класс конструктивной системы КС-1А, составляет 0,959. Копия страницы Справочника приведена ниже:

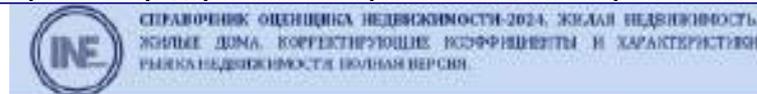
Экспертный район, категория	ДИА-ФМ										
	с учетом информации о локализации объектов недвижимости в ИЛ										
	категория	индекс стоимости объектов в области базиса	индекс	индекс объектов		индекс объектов	индекс объектов	индекс объектов	индекс объектов	индекс объектов	индекс объектов
				в строительстве	в эксплуатации						
с учетом информации о конструктивных параметрах объектов											
индекс объектов в области базиса	индекс объектов в области базиса	индекс объектов в области базиса	индекс объектов в области базиса		индекс объектов в области базиса	индекс объектов в области базиса	индекс объектов в области базиса	индекс объектов в области базиса	индекс объектов в области базиса	индекс объектов в области базиса	
			КС-1	КС-1А							КС-2	КС-3
Класс конструктивных систем											
КС-1 КС-1А КС-2 КС-3 КС-4 КС-5 КС-6 КС-6А КС-6Б КС-7											
Среднеазиатский район											
Республика Адыгея	0057	0,751	0,808	0,813	0,763	0,796	0,770	0,802	0,784	0,802	
Республика Дагестан	0049	0,697	0,752	0,782	0,716	0,709	0,729	0,772	0,735	0,809	
Республика Ингушетия	0071	0,640	0,818	0,798	0,622	0,698	0,652	0,690	0,726	0,730	
Республика Чеченская	0041	0,699	0,820	0,712	0,612	0,708	0,676	0,718	0,716	0,748	
Республика Северная Осетия-Алания	0048	0,727	0,831	0,703	0,626	0,714	0,660	0,717	0,706	0,712	
Республика Татарстан	0017	0,501	0,529	0,710	0,561	0,807	0,588	0,656	0,614	0,665	
Ивановская область	0080	0,944	0,724	0,882	0,972	0,708	0,700	0,700	0,800	0,720	
Ставропольский край	0012	0,779	0,798	0,880	0,781	0,813	0,805	0,818	0,894	0,890	
Российская область	0084	0,857	0,830	0,948	0,844	0,881	0,881	0,865	0,832	0,887	
Уральский район											
Республика Башкортостан	0003	0,732	0,777	0,810	0,762	0,798	0,838	0,810	0,843	0,829	
Чувашская Республика	1000	0,964	1,001	0,929	0,991	0,879	0,996	0,962	1,003	0,817	
Курганская область	0043	0,811	0,775	0,813	0,760	0,814	0,800	0,827	0,845	0,881	
Оренбургская область	0082	0,829	0,879	0,812	0,851	0,891	0,887	0,896	0,888	0,885	
Пермский край	0060	0,872	0,888	0,785	0,847	0,880	0,976	0,896	0,867	0,811	
Свердловская область	0014	0,820	0,907	0,914	0,870	0,880	0,881	0,900	0,880	0,820	
Челябинская область	1014	0,905	0,820	0,812	0,983	0,870	0,977	0,991	0,912	0,951	
Западный Сибирский район											
Республика Алтай	0021	0,605	0,623	0,712	0,677	0,721	0,705	0,752	0,714	0,740	
Алтайский край	0097	0,712	0,718	0,799	0,749	0,798	0,780	0,829	0,729	0,829	
Томская область	0005	0,866	0,891	0,881	0,854	0,910	0,875	0,902	0,918	0,876	
Новосибирская область	0048	0,818	0,824	0,794	0,876	0,894	0,884	0,898	0,818	0,888	
Омская область	0030	0,927	0,888	1,015	0,890	0,932	0,921	0,947	0,912	0,938	
Тюменская область (за исключением г. Тюмени)	0010	0,918	0,881	0,711	0,876	0,921	0,906	0,927	0,888	0,921	
Томская область (г. Томск)	1012	0,959	0,890	0,817	0,957	0,906	1,009	0,996	1,012	1,050	
Тюменская область (г. Тюмень)	1215	1,140	1,247	1,890	1,980	1,183	1,194	1,294	1,228	1,250	

Поправка, учитывающая прибыль предпринимателя (инвестора).

При проведении настоящей оценки значение величины прибыли предпринимателя было определено на основе информации, представленной в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Жилая недвижимость. Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год. Значения прибыли предпринимателя приведены в табл.69.

Таблица 69.

Прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство



12.1.4. ПРИБЫЛЬ ПО ВИДУ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ/ОТРАСЛИ: СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЫХ И НЕЖИЛЫХ ЗДАНИЙ (ПО ДАННЫМ АНАЛИЗА СТРОИТЕЛЬНЫХ КОМПАНИЙ)

Дополнительно мы проанализировали данные из альтернативных источников. На основании данных, полученных от школы оценщиков LABRATE.RU, ООО «ИнформОценкаПро» была рассчитана прибыль по виду деятельности/отрасли: строительство жилых и нежилых зданий.

Таблица 298. Прибыль по виду деятельности/отрасли: строительство жилых и нежилых зданий²⁴

№	Категория городов	Среднее значение	Медиана
1	Москва	10,1%	6,4%
2	Московская область	10,5%	6,8%
3	Санкт-Петербург	10,4%	6,7%
4	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме Москвы и г. Санкт-Петербург)	10,7%	6,8%
5	города с численностью населения 500-1 000 тыс. чел.	11,0%	7,0%
6	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	12,1%	8,2%
7	курортные регионы	-	-

²⁴ Источник информации: школа оценщиков LABRATE.RU. Расчеты приведены ООО «ИнформОценкаПро».



В настоящем отчете, учитывая характеристики и местоположение объекта оценки, значение величины прибыли предпринимателя было принято на среднем уровне 12,1% годовых при строительстве жилых и нежилых зданий в городах с численностью населения до 500 тыс. чел.

Коэффициент учёта прибыли предпринимателя определяется с учетом срока строительства по формуле:

$$K_{III} = (1 + III^{n/12}),$$

где:

III - годовая прибыль предпринимателя в %;

n - срок строительства в месяцах.

Нормативные сроки строительства объектов, использованные в расчётах, указаны ниже.

Объект	Категория	Объём	Этажность			Среднее значение	Полгода	Сроки задела в строительстве по месяцам															
			одноэтажный	двухэтажный	трехэтажный			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12				
Жилые здания	Кирпич	6	1	1	28	1,5	4	8	16	24	32	40	48	56	64	72	80	88	96	104	112	120	
		6000																					
	Мелкие блоки	6,5	1	1	28	1	4	7	14	21	28	35	42	49	56	63	70	77	84	91	98	105	112
		6000																					
	Мелкие блоки	8	1	1	48	1,5	4	8	12	16	20	24	28	32	36	40	44	48	52	56	60	64	68
		8000																					
	Мелкие блоки	4,5	1	1	2	1,5	4	6	9	12	15	18	21	24	27	30	33	36	39	42	45	48	51
		4500																					
	Мелкие блоки	10	1	1	48	2	4	8	12	16	20	24	28	32	36	40	44	48	52	56	60	64	68
		10000																					
Мелкие блоки	6,5	1	1	28	1	4	7	14	21	28	35	42	49	56	63	70	77	84	91	98	105	112	
	6000																						
Мелкие блоки	8	1	1	48	1,5	4	8	12	16	20	24	28	32	36	40	44	48	52	56	60	64	68	
	8000																						
Мелкие блоки	11	1	1	4	1,5	4	6	9	12	15	18	21	24	27	30	33	36	39	42	45	48	51	
	11000																						
Мелкие блоки	7	1	1	4	1	4	6	9	12	15	18	21	24	27	30	33	36	39	42	45	48	51	
	7000																						

Источник: 1. СНиП 1.04.03-85 *Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий зданий и сооружений часть 2*. Ссылка <http://sniprf.ru>

Площадь объекта составляет 7 059 кв. м, а данные выше о сроках строительства 9-ти этажных зданий приведены для зданий площадью 6 000 кв. м и 8 000 кв. м.

Соответственно, в рамках настоящего отчета использовалось среднее значение для сроков строительства 9-ти этажных зданий из кирпича и мелких блоков в размере 10,5 мес. ((10+11)/2=10,5)

Таким образом, рассчитанное значение коэффициента учёта прибыли предпринимателя, с учетом округлений, составит:

$$K_{III} = (1 + 12,1/100)^{10,5/12} = 1,105 \text{ или } 10,5\%$$

Поправка, учитывающая ставку налога на добавленную стоимость.

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

Ввиду того, что в рамках настоящего отчета определяется справедливая стоимость, которая должна быть определена без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки (в соответствии с

п. 1.4. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года), то значение коэффициента, учитывающего НДС, в рамках настоящего отчета составляет 1,0 или 0%.

4. Определение износа

В общем случае стоимость объектов недвижимости (улучшений), с учетом износа, рассчитывается на основе зависимости вида:

$$C_{изн} = C_{об} * (1 - \Phi_{физ}) * (1 - \Phi_{функ}) * (1 - \Phi_{вн}),$$

где:

$C_{об}$ - стоимость затрат на воспроизводство (замещение) объекта, руб.;

$\Phi_{физ}$ - величина физического износа, %;

$\Phi_{функ}$ - величина функционального износа, %;

$\Phi_{вн}$ - величина внешнего износа, %.

Износ определяется, как снижение стоимости объекта вследствие воздействия различных факторов. Накопленный износ включает: физический, функциональный (моральный) и износ внешнего воздействия (экономический).

Физический износ - это потеря стоимости за счет естественных процессов в процессе эксплуатации, разложения (ветхости), сухого гниения, коррозии или дефектов конструктивных элементов, а также механических повреждений элементов.

Функциональный износ - является потерей стоимости вследствие недостатков проектирования и несоответствия объекта современным требованиям рынка, а также морального устаревания использованных материалов и конструкций.

Износ внешнего воздействия - определяется, как изменение стоимости объекта недвижимости вследствие изменения ситуаций на рынке, изменения финансовых и законодательных условий, то есть факторов, непосредственно с оцениваемым объектом не связанных.

Определение функционального износа

Функциональный износ - потеря стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям.

С точки зрения текущих рыночных стандартов, функциональный износ вызывается:

- недостатками, требующими добавления элементов;
- недостатками, требующими замены или модернизации элементов;
- «сверхулучшениями».

С момента строительства объектов аналогичных оцениваемому, и до даты проведения оценки, не произошло существенных изменений в технологии строительства объектов данного назначения. Кроме того, не изменились требования к основным эксплуатационным параметрам таких объектов. Данные факты свидетельствуют об отсутствии у оцениваемого объекта функционального износа.

Определение внешнего износа

Внешний износ - уменьшение полезности объекта за счет воздействия внешних факторов. Это может быть экономическая ситуация, тенденции рынка. Определить эту величину можно только на основе анализа рынка объектов-аналогов или экспертным путем. В настоящем отчете значение внешнего износа было принято равным нулю.

Таким образом, в настоящем отчете для оцениваемого объекта определялся только физический износ.

Определение физического износа

Под физическим износом конструкций, элемента, системы инженерного оборудования, и объекта в целом следует понимать утрату ими первоначальных технико – эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и др.) в результате воздействия природно – климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы или объекта в целом, и их восстановительной стоимости.

В данном отчете для оценки физического износа применялся *метод укрупнённых оценок физического износа*. При применении этого метода используются данные, представленные в табл. 70.



Таблица 70.

Экспертные оценки физического износа		
Износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0-20	хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производился лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.
21-40	удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.
41-60	неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.
61-80	ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь при проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента.
81-100	негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.

Источник: 1. Методика определения износа гражданских зданий, утвержденная приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г., №404. Ссылка: http://proxpt.ru/NORMATIV/iznos_grawd_zdaniy.pdf

Исходя из результатов проведенного осмотра (фотофиксации) оцениваемого объекта и данных таблицы 70, оценщик пришел к выводу о том, что физический износ объекта приближается к верхней границе диапазона 0-20%, т.к. объект значительное время находится в текущем (незавершенном строительством) состоянии и подвержен внешнему климатическому воздействию. Также, согласно данным, представленным заказчиком (Справка о техническом состоянии объекта незавершенного строительства (исх. № 10 от 28.01.2025 г. ООО «Азбука Девелопмент») значение физического износа объекта определено на уровне 16%.

Но необходимо отметить следующее, в соответствии с данными статьи «Специфика оценки объектов незавершенного строительства. Автор Н.Н. Доможирова, канд. экон. наук, доцент, А.В. Байковская, аспирант» (https://elar.urfu.ru/bitstream/10995/54062/1/vestnik_2009_3_002.pdf): «Результаты исследований ряда авторов показали, что физический износ недостроенных объектов и не эксплуатируемых без мероприятий консервации превышает нормативный в 3 раза, а с учетом консервации – в 1,5 раза. Это означает, что эффективный возраст объектов незавершенного строительства, как правило, значительно превосходит его фактический (хронологический) возраст, если он находится в состоянии незавершенности без проведения соответствующих мероприятий консервации в течение нескольких нормативных сроков строительства».

Таким образом, определенное экспертным путем значение физического износа необходимо увеличить на коэффициент, учитывающий то, что объект находится в состоянии незавершенности без проведения соответствующих мероприятий консервации в течение нескольких нормативных сроков строительства.

Соответственно, значение физического износа составит 48% ($16\% \cdot 3 = 48\%$).

5. Расчет стоимости оцениваемого объекта.

Результаты расчета стоимости оцениваемого объекта с учетом округлений представлены в табл. 71.

Таблица 71.

Результаты расчета стоимости объекта	
Наименование показателей	Значение показателей
Удельная стоимость единицы сравнения, руб./куб. м.	14 669,0
Поправки первой группы, руб.	-534,18
Поправки второй группы, в т.ч.:	1,84
- поправка на разницу в объеме или площади	1,1
- поправка, учитывающая различия в сейсмичности	1,0
- поправка учитывающая изменение цен в строительстве	1,5782
- поправка учитывающая регионально-климатический (регионально – экономический) коэффициент	0,959
- поправка, учитывающая прибыль предпринимателя	1,105
- поправка, учитывающая НДС	1,0
Стоимость единицы сравнения, руб. куб. м	26 008
Количество единиц сравнения, куб. м.	25 539,78
Стоимость затрат на воспроизводство объекта, руб., с учетом округлений, без НДС	664 239 000
Коэффициент строительной готовности	0,1
Физический износ, %	48
Стоимость объекта, руб., с учетом округлений, без НДС	34 540 000

Источник: 1. Расчеты оценщика.



6.4.2. Расчет стоимости объекта незавершенного строительства сравнительным (рыночным) подходом

При проведении настоящей оценки сравнительный (рыночный) подход для определения стоимости оцениваемого объекта незавершенного строительства не применялся (обоснован отказ). Обоснование отказа от применения сравнительного (рыночного) подхода к оценке объекта (объектов) оценки представлено в разделе 6.1 настоящего отчета.

6.4.3. Расчет стоимости объекта незавершенного строительства доходным подходом

При проведении настоящей оценки доходный подход для определения стоимости оцениваемого объекта незавершенного строительства не применялся (обоснован отказ). Обоснование отказа от применения доходного подхода к оценке объекта оценки представлено в разделе 6.1 настоящего отчета.

6.5. Согласование результатов оценки

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

Таким образом, в результате проведенных исследований и расчетов определено, что итоговая величина справедливой стоимости оцениваемых объектов составляет:

1. Итоговая величина справедливой стоимости земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для обслуживания многоквартирного жилого дома, площадь 1 796+/- 9 кв. м, кадастровый номер 86:12:0101058:3, адрес (местоположение): Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Островского, 3, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

14 242 000 руб.

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

34 540 000 руб.



РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ

1. Итоговая величина справедливой стоимости земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для обслуживания многоквартирного жилого дома, площадь 1 796+/- 9 кв. м, кадастровый номер 86:12:0101058:3, адрес (местоположение): Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Островского, 3, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

14 242 000

*(Четырнадцать миллионов двести сорок две тысячи)
рублей*

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

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

34 540 000

*(Тридцать четыре миллиона пятьсот сорок тысяч)
рублей*

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

Оценщик

И.А. Чужмаков

Генеральный директор

Р.С. Луценко



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

1. Конституция РФ.
2. Гражданский кодекс РФ.
3. Налоговый кодекс Российской Федерации.
4. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ (последняя редакция).
5. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом 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 «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом 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 «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом 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».
8. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом 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».
9. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом 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».
10. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом 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».
11. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утвержденный 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 - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.
2. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.
3. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.
4. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Жилая недвижимость. Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.
5. С.А. Табакова, А.В. Дидковская. ЖИЛЫЕ ДОМА. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2016 г., для условий строительства в Московской области. Серия «Справочник оценщика». — М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2016.
6. Источник: 1. Межрегиональный информационно – аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве», выпуск №№ 30, 94, 114, 118, 121, 122, 126, 129.

3. Методическая литература

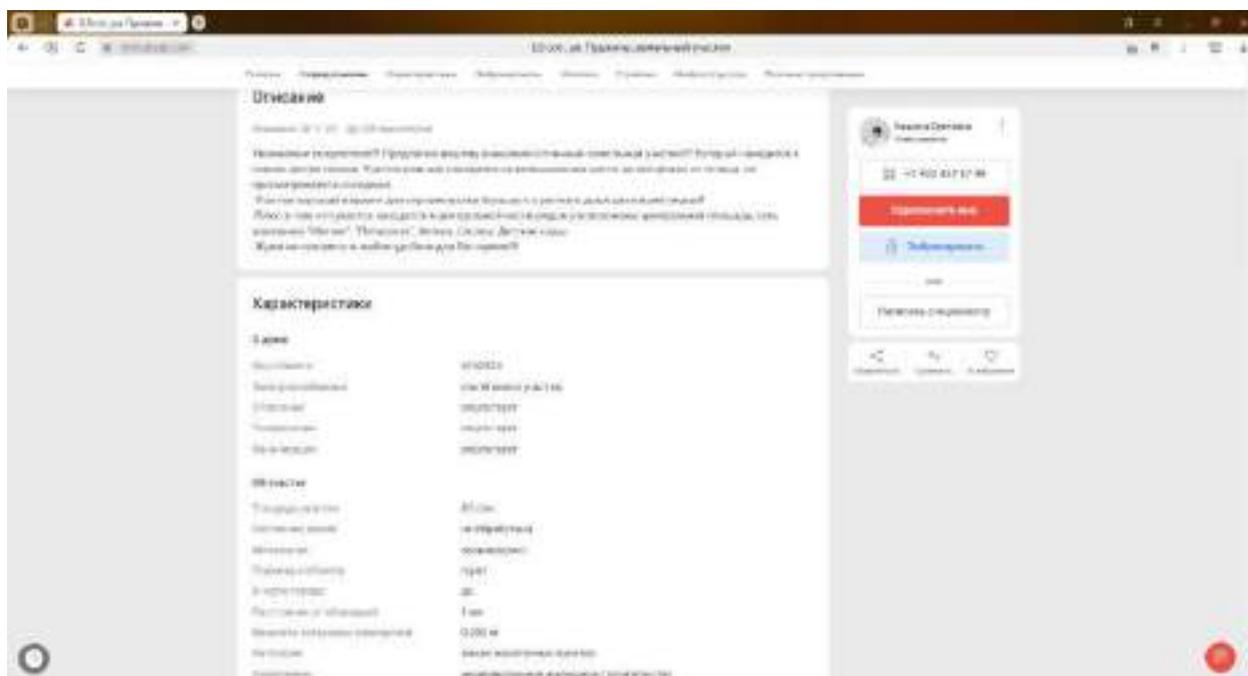
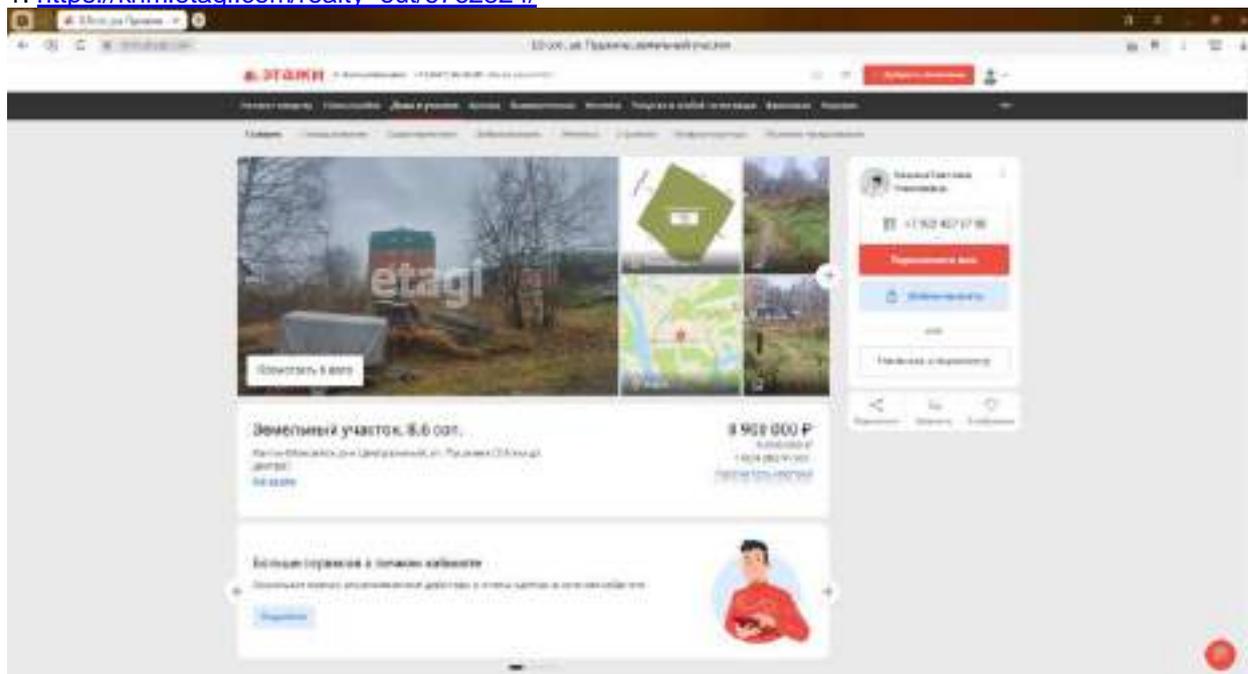
1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3.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



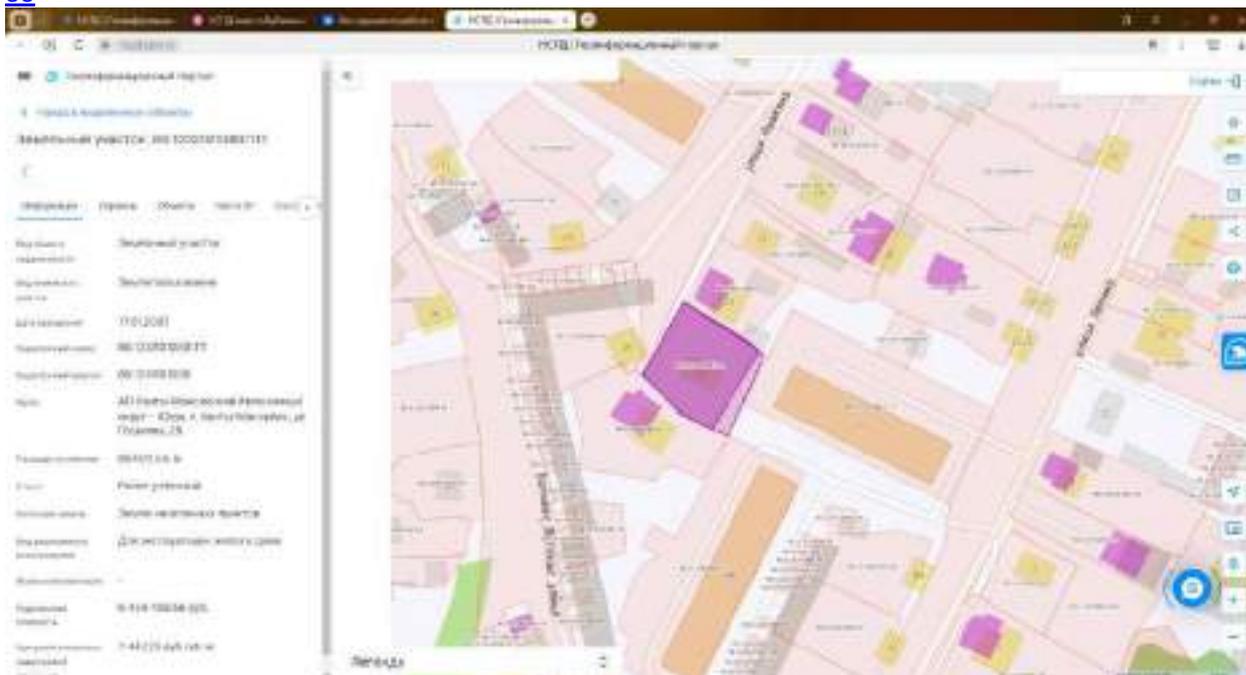
ПРИЛОЖЕНИЕ 1
ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА СРАВНИТЕЛЬНЫМ (РЫНОЧНЫМ) ПОДХОДОМ



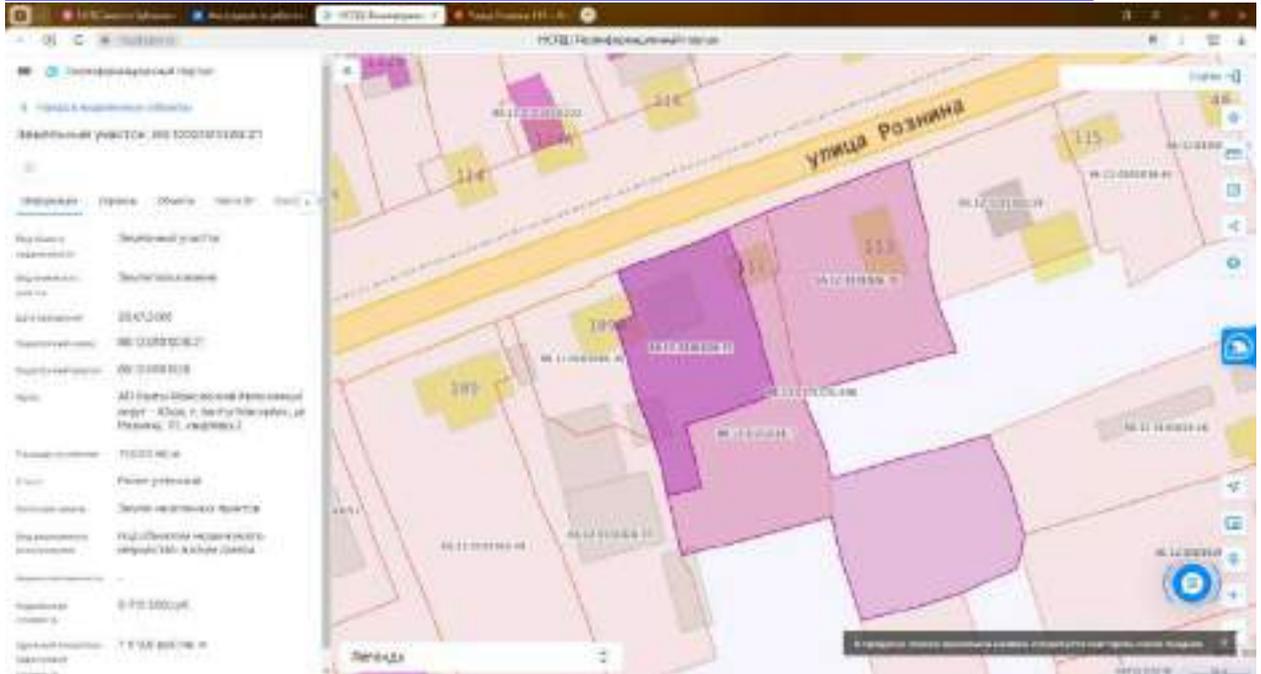
1. https://kfm.etagi.com/realty_out/6762824/



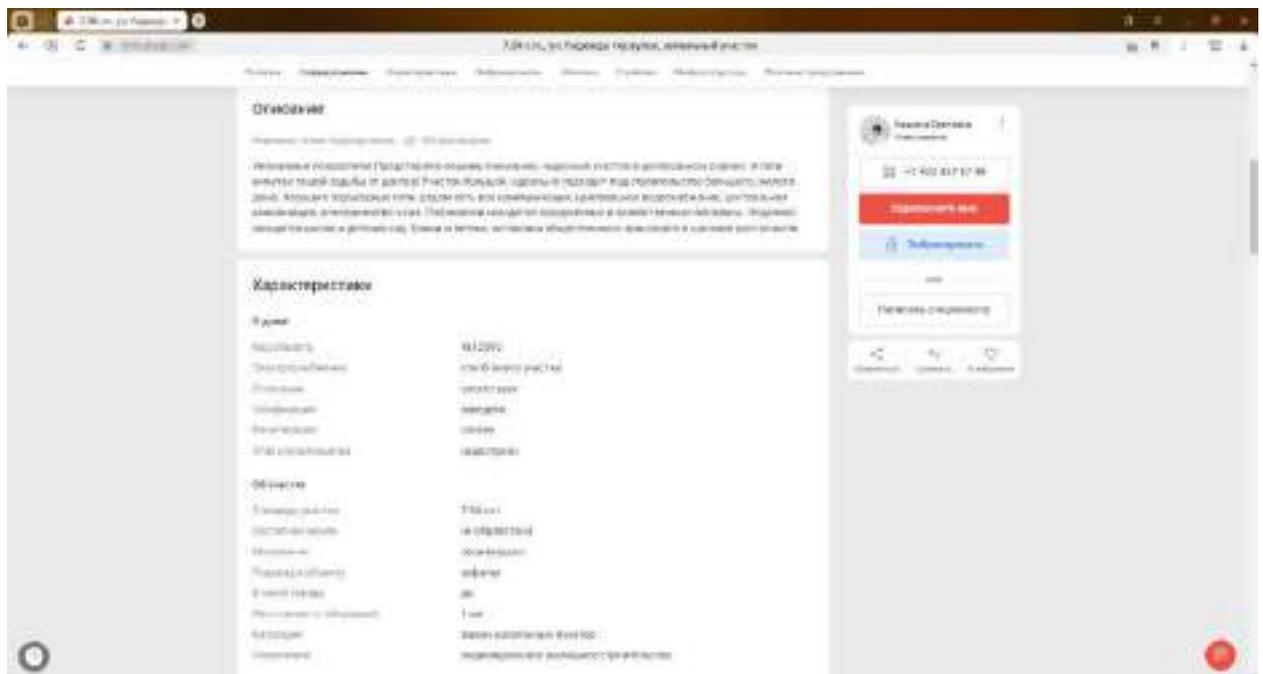
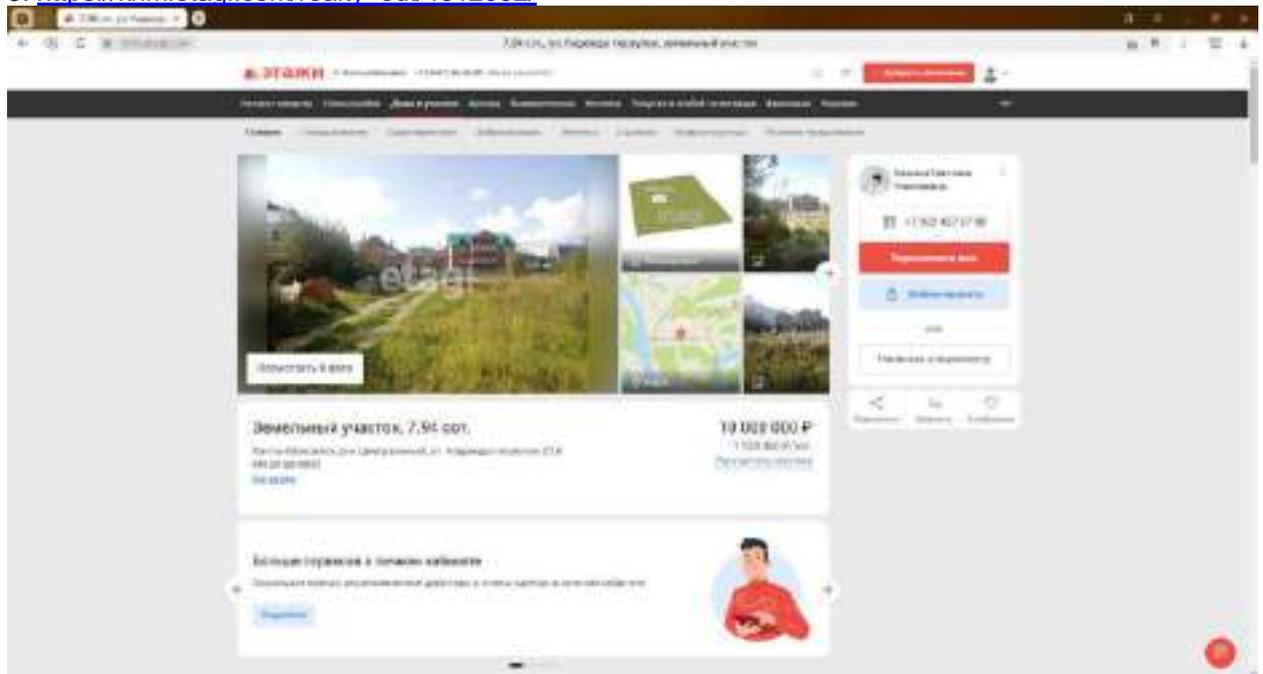
https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=18.453515490639994&coordinate_x=7682344.781582149&coordinate_y=8625876.878681278&theme_id=1&is_copy_url=true&active_layers=Земельный%20участок&baseLayerId=235



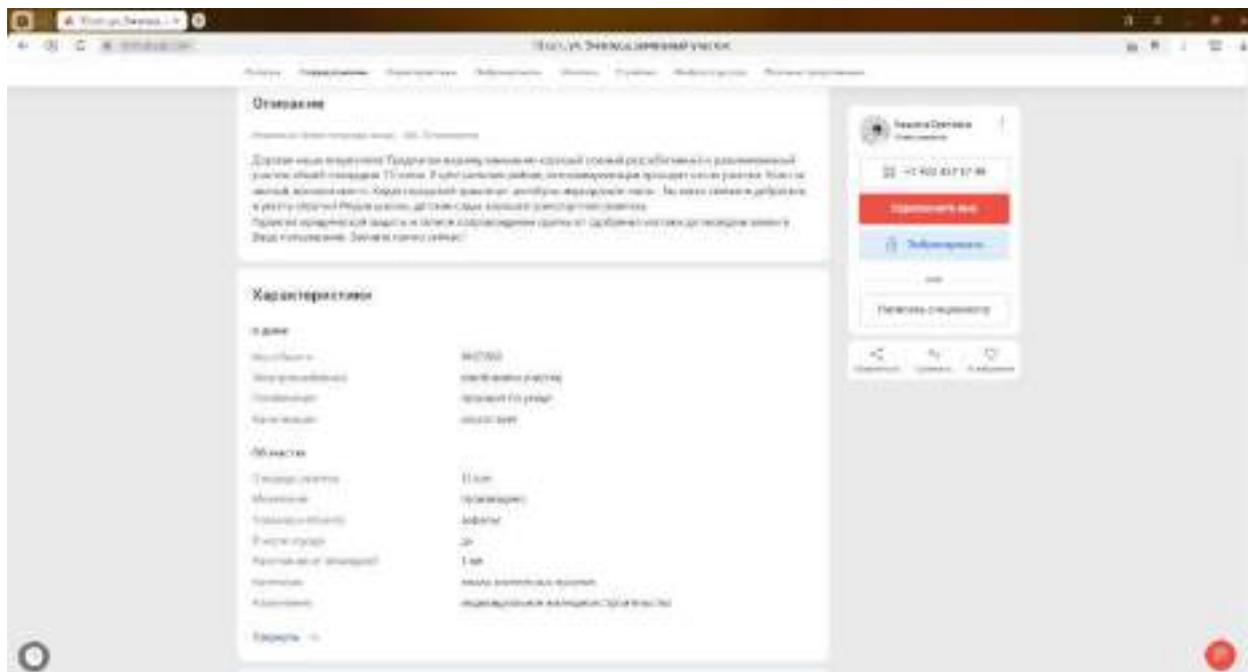
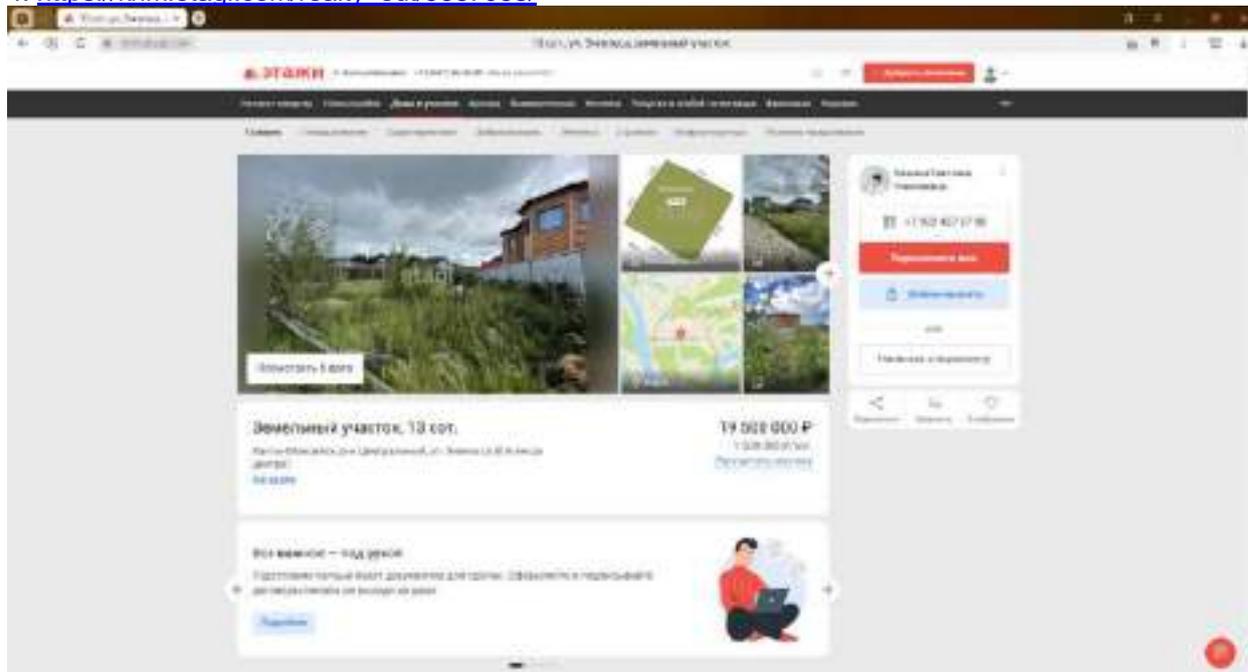
https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=20&coordinate_x=7683510.355871733&coordinate_y=8628385.873138428&theme_id=1&is_copy_url=true&baseLayerId=235&active_layers=駿%2C脈



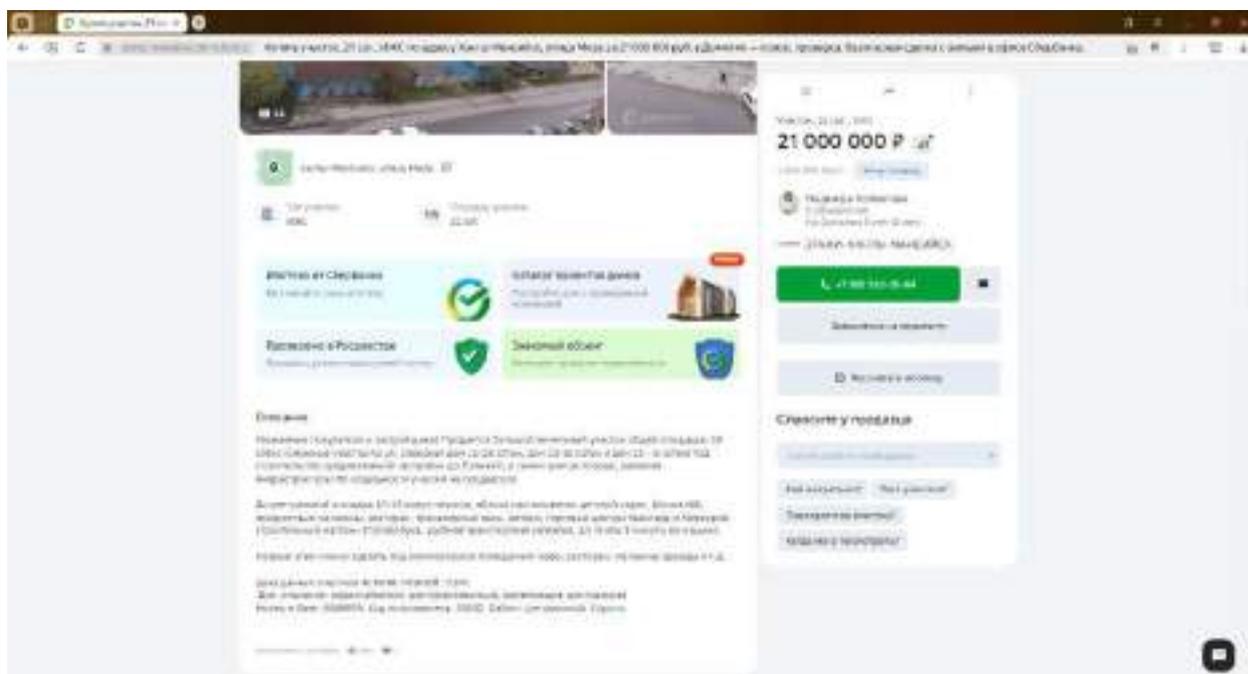
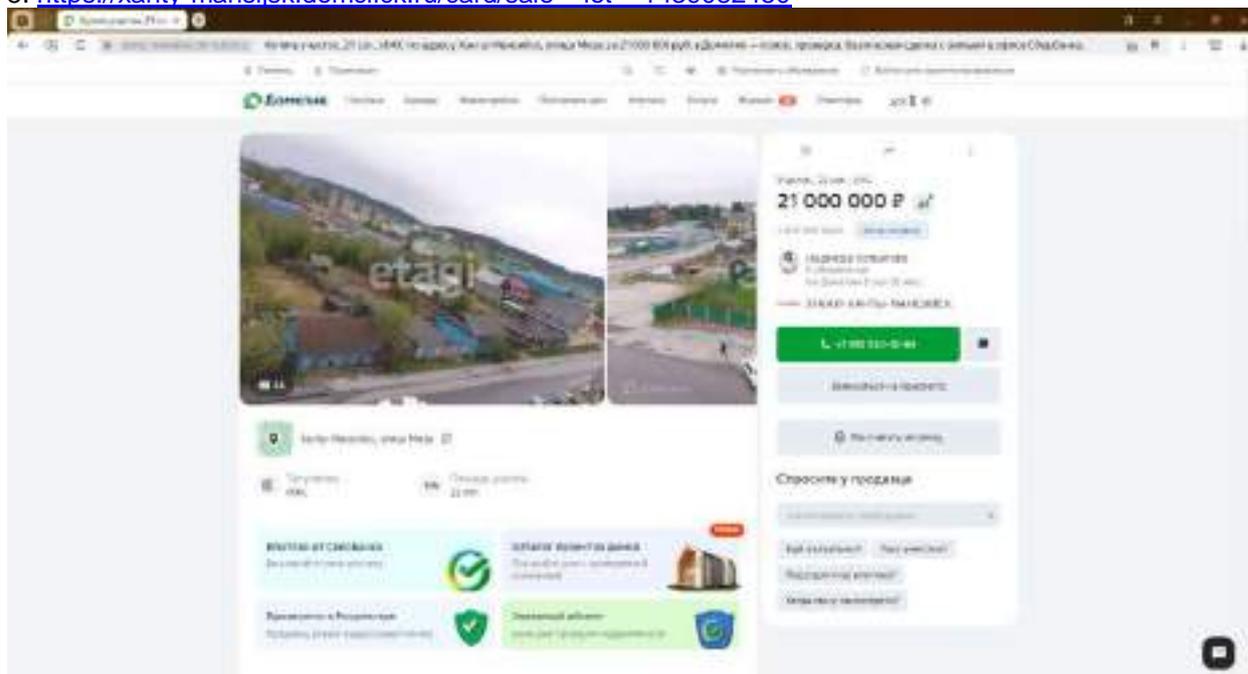
3. https://khm.etagi.com/realty_out/4612092/



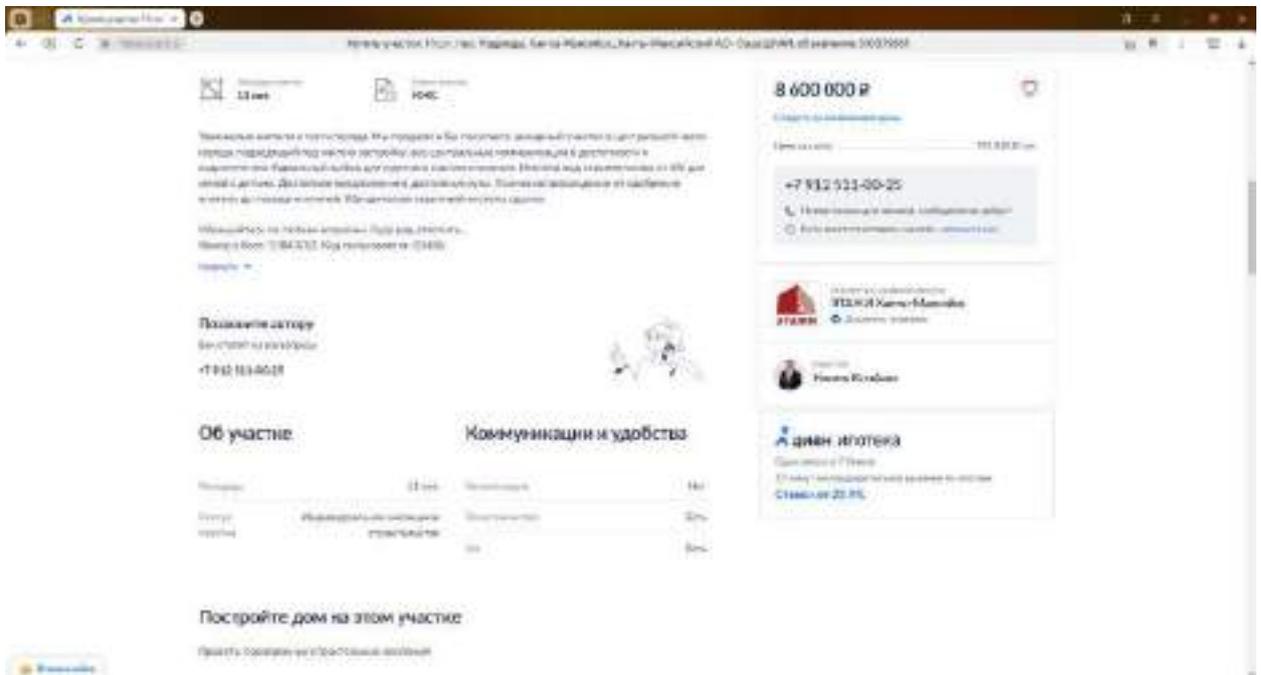
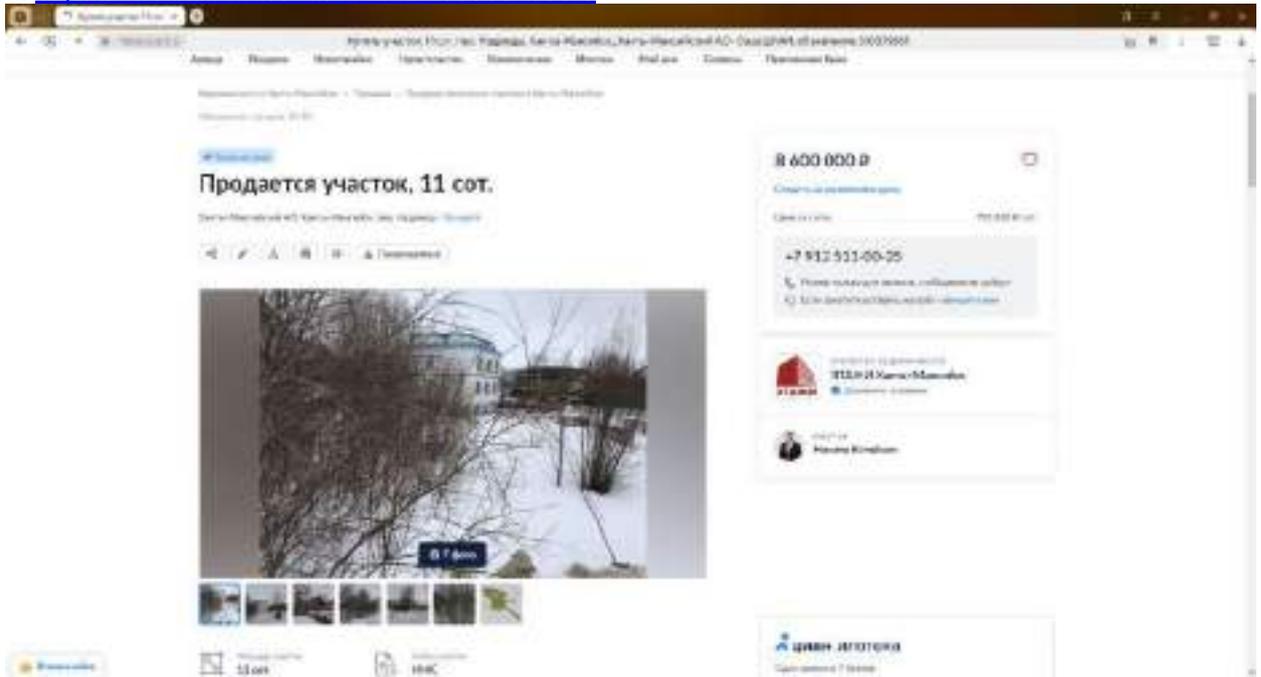
4. https://kfm.etagi.com/realty_out/9667068/



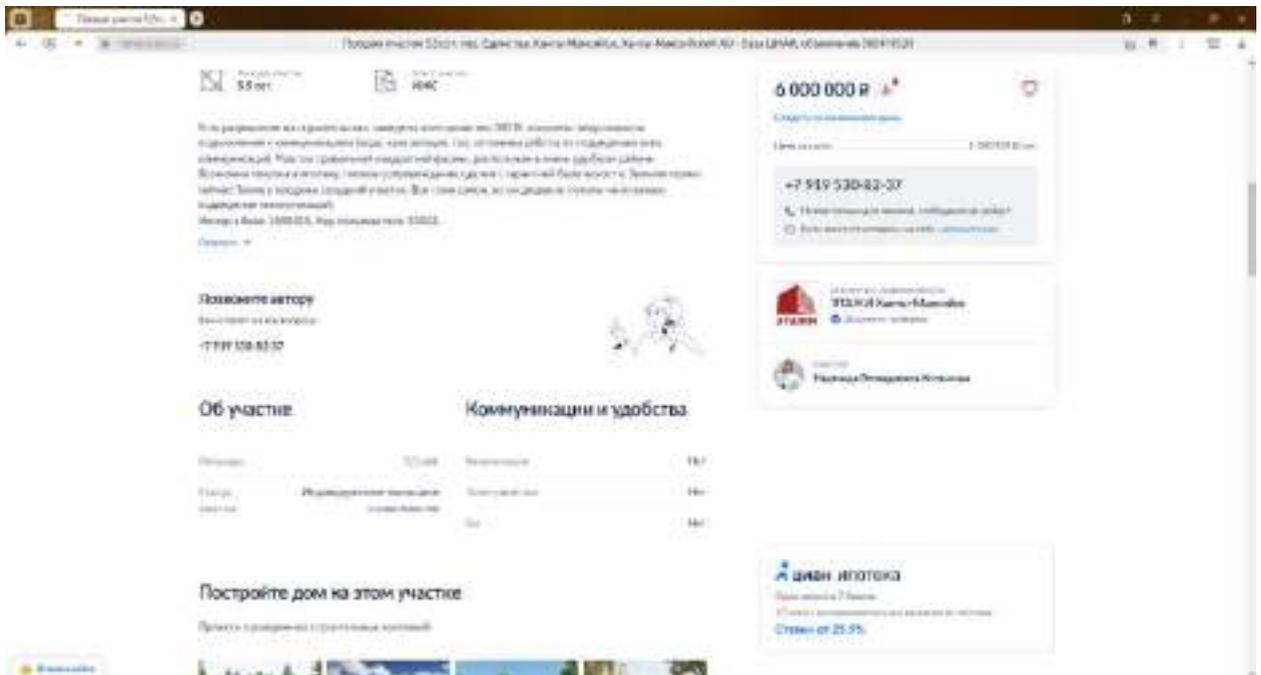
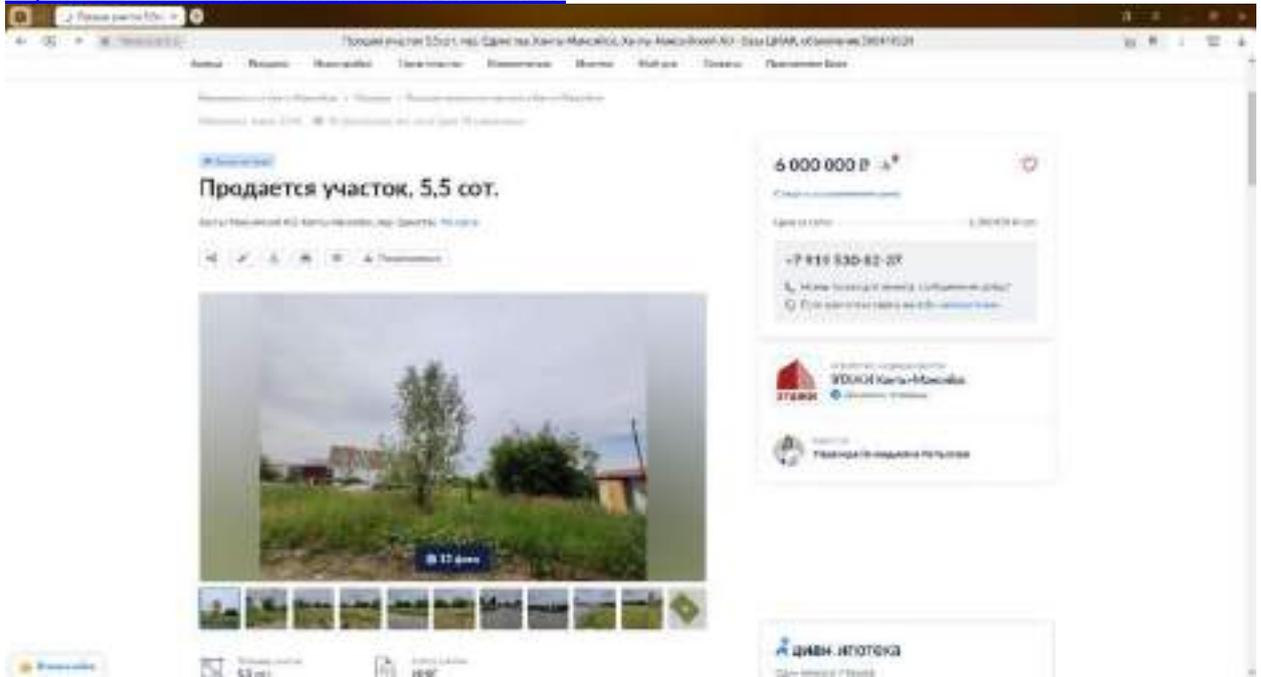
5. https://xanty-mansijsk.domclick.ru/card/sale_lot_1439082450



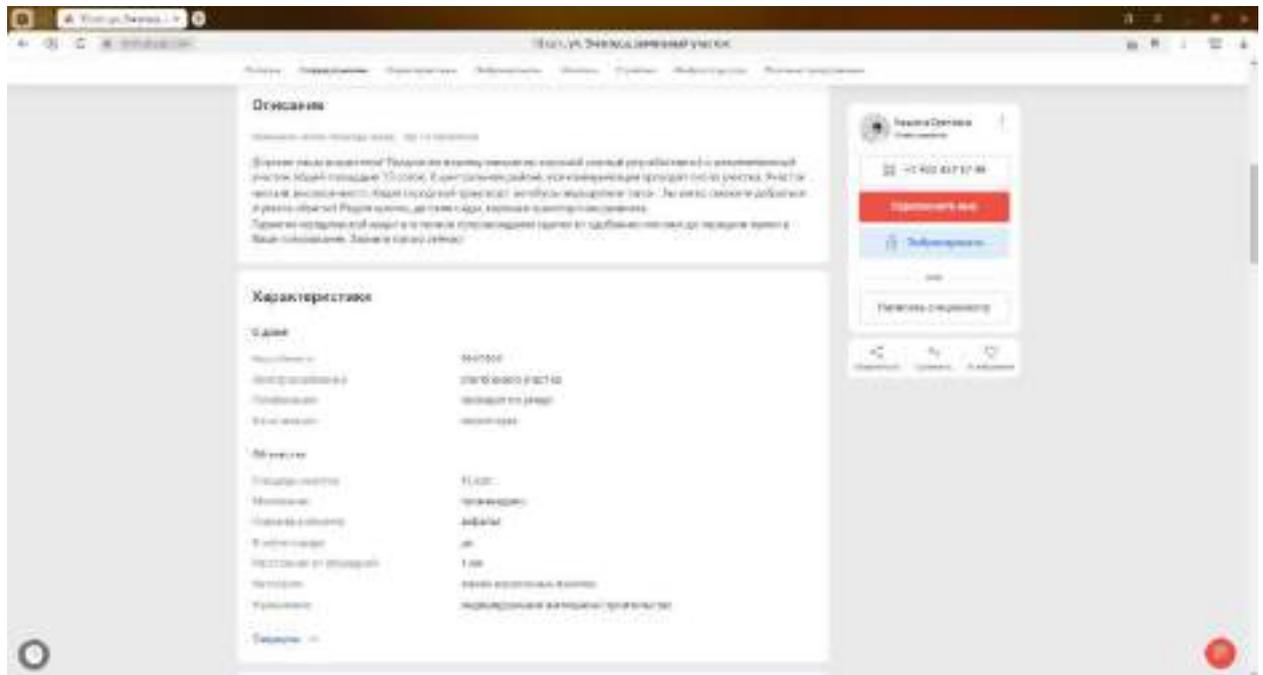
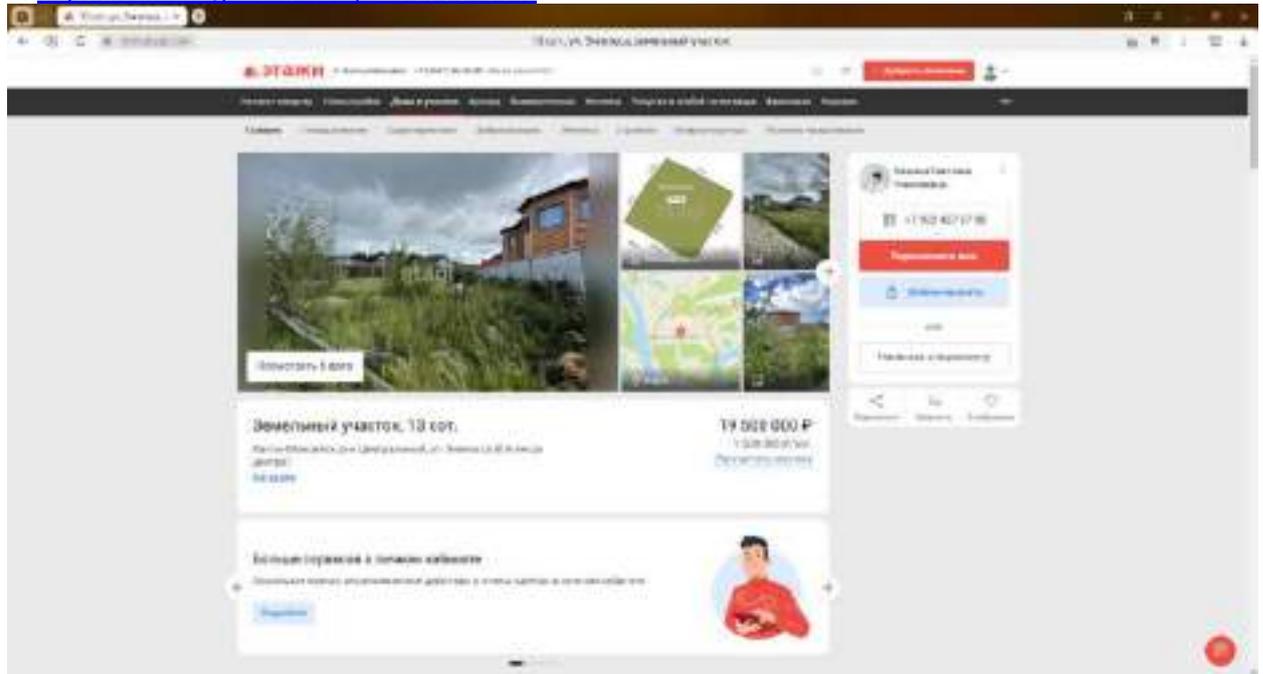
6. <https://hmap.cian.ru/sale/suburban/300579381/>



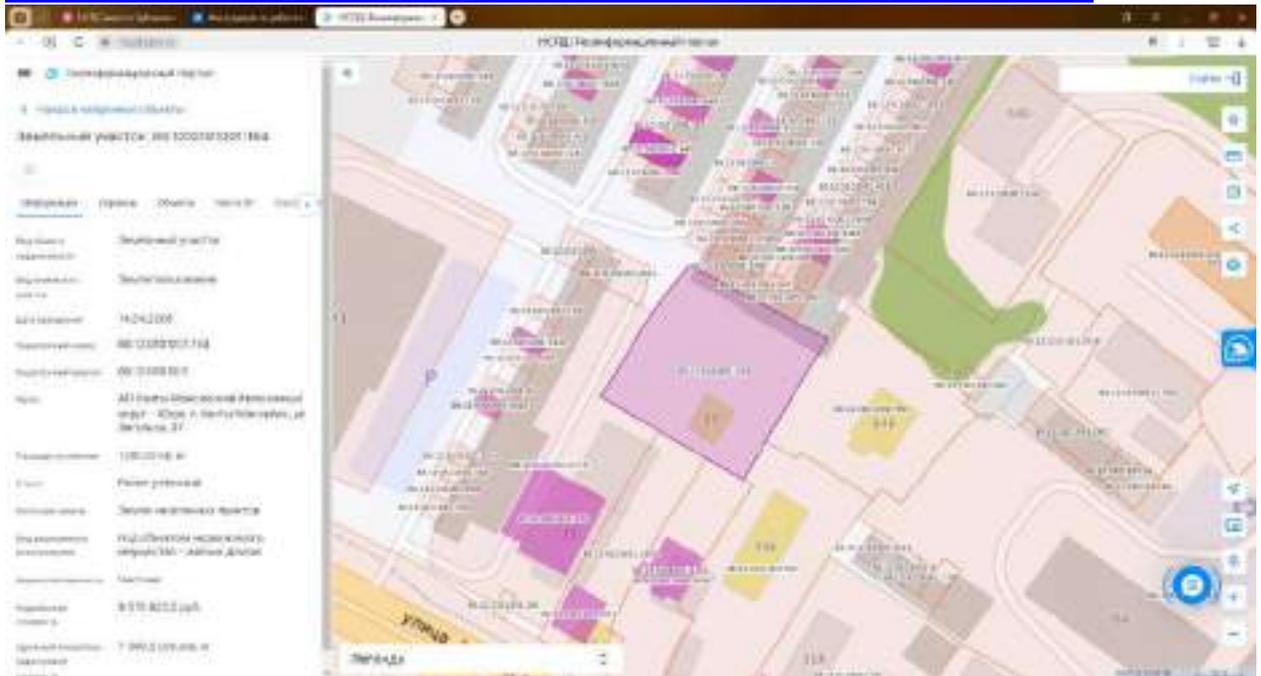
<https://hmap.cian.ru/sale/suburban/300414524/>

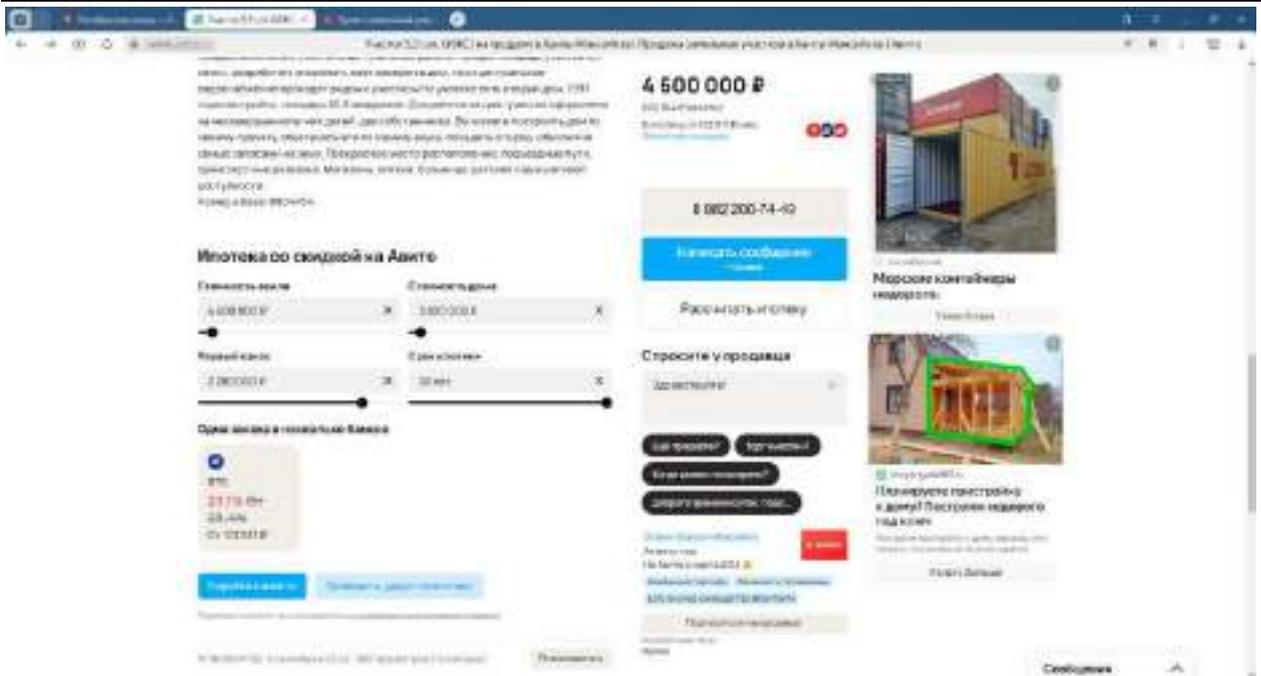


8. https://kfm.etagi.com/realty_out/9667068/



https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=20&coordinate_x=7681532.481978729&coordinate_y=8627432.375099316&theme_id=1&is_copy_url=true&baseLayerId=235&active_layers=駿%2C脈

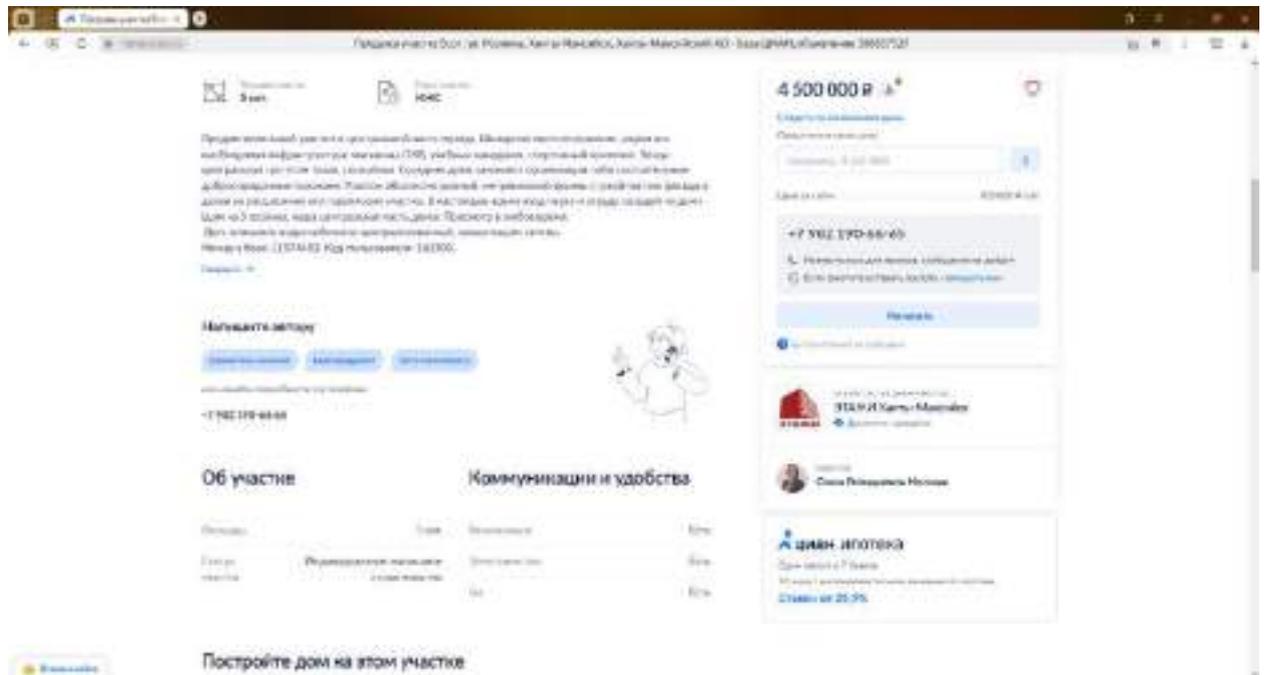
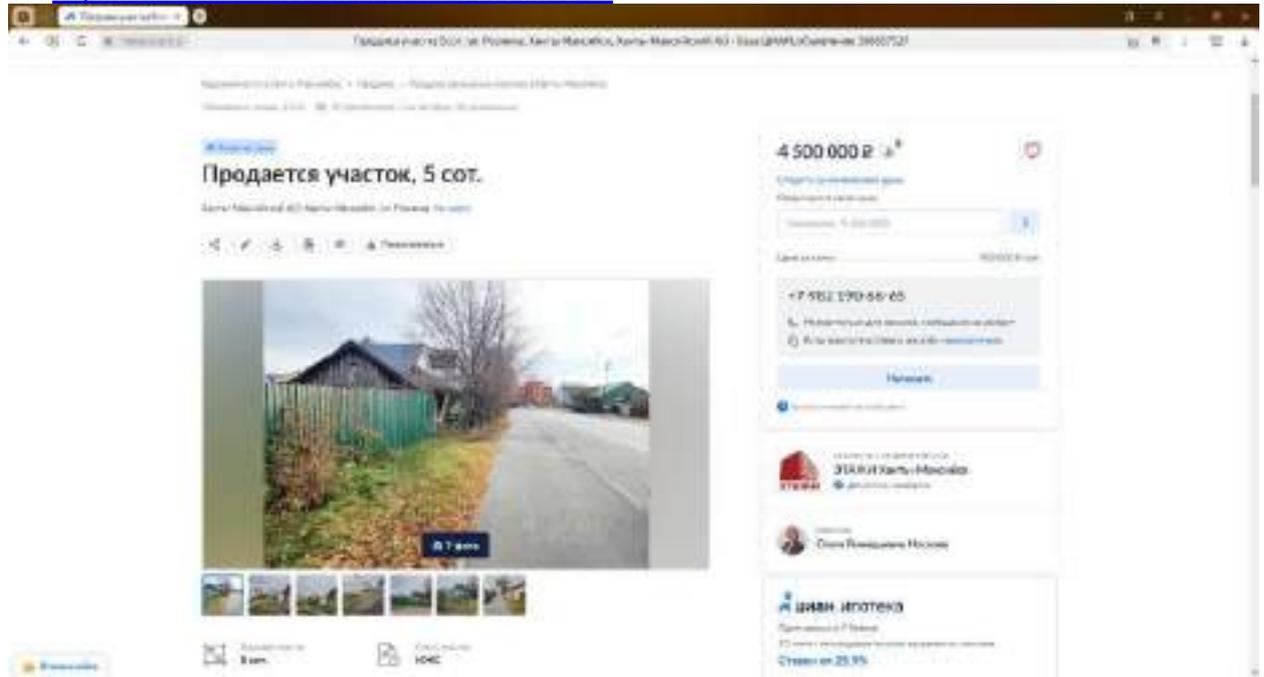




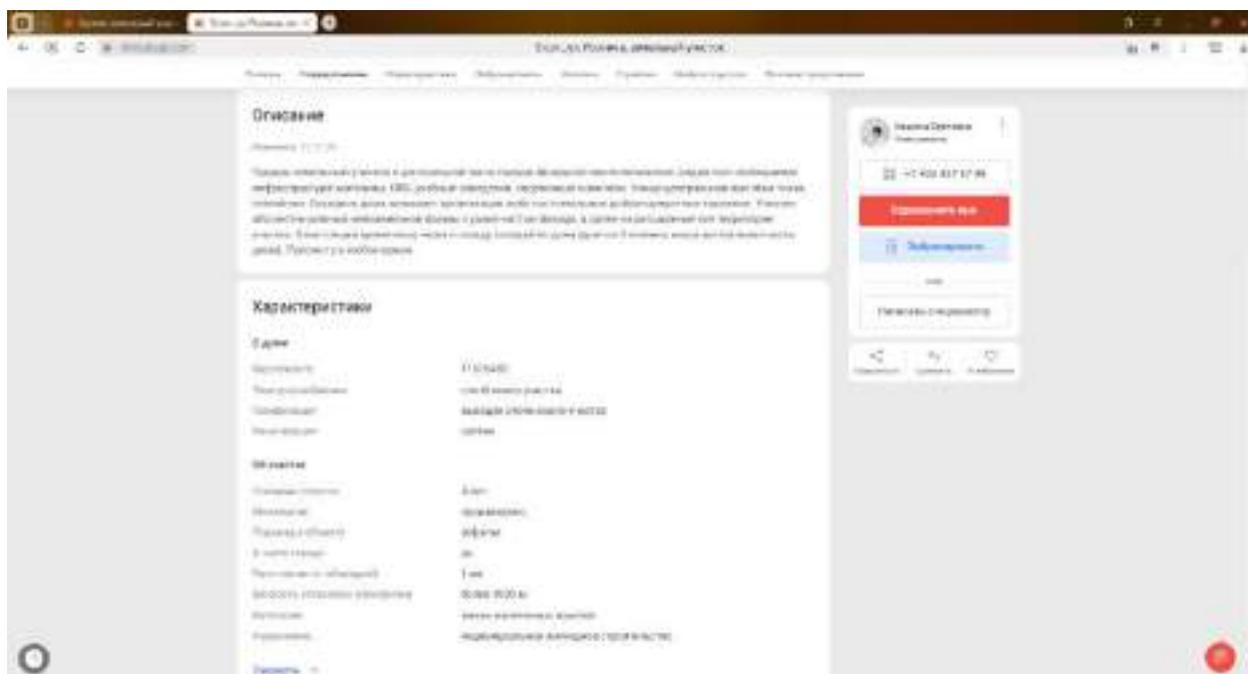
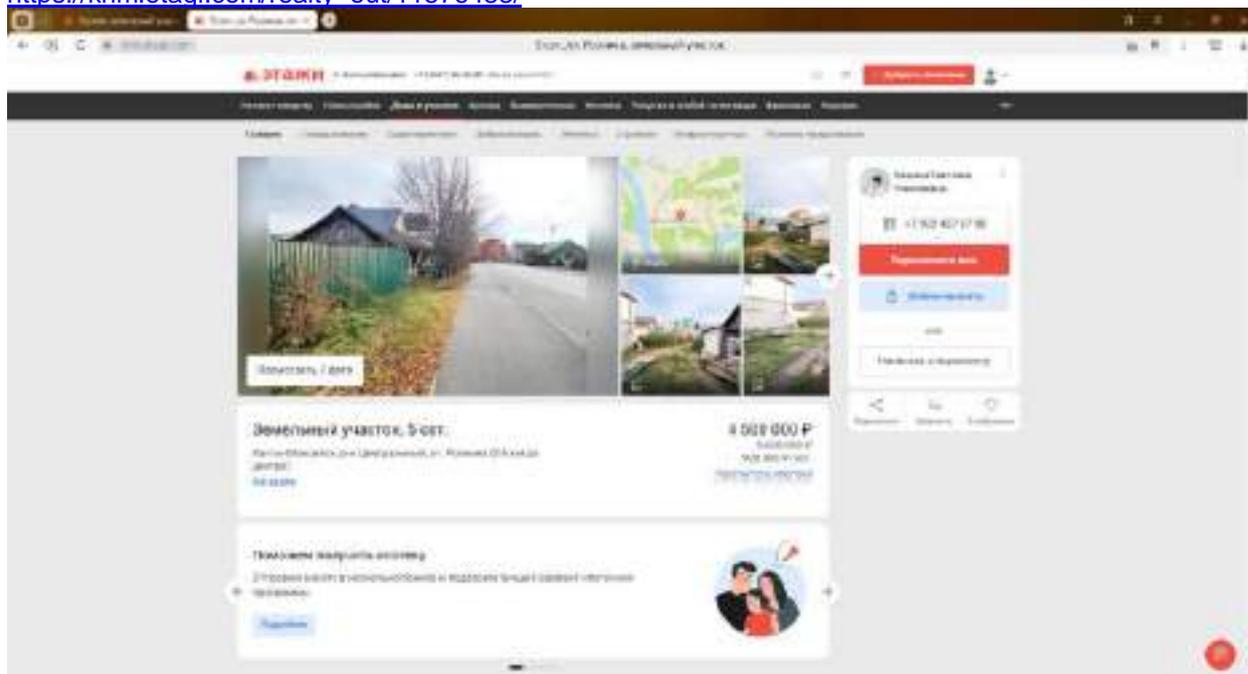
https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=19.12018215730666&coordinate_x=7683454.209211145&coordinate_y=8629128.358258488&theme_id=1&is_copy_url=true&baseLayerId=235&active_layers=駿%2C販



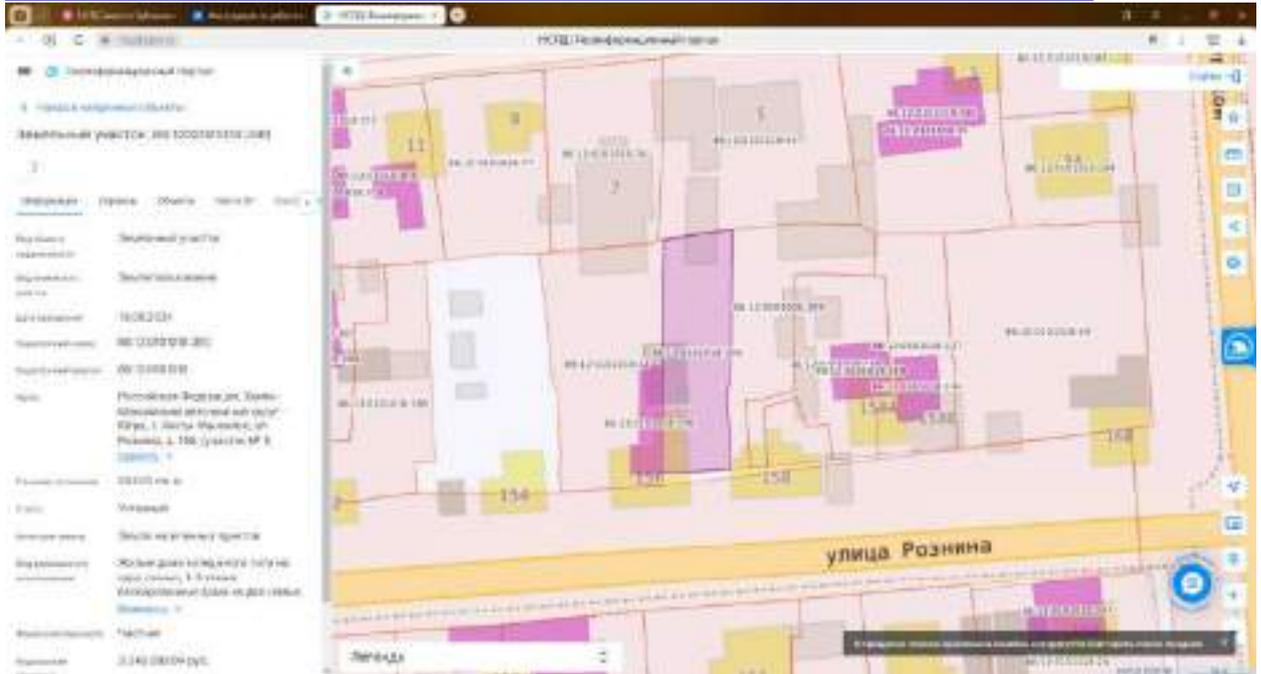
10. <https://hmap.cian.ru/sale/suburban/30883752/>



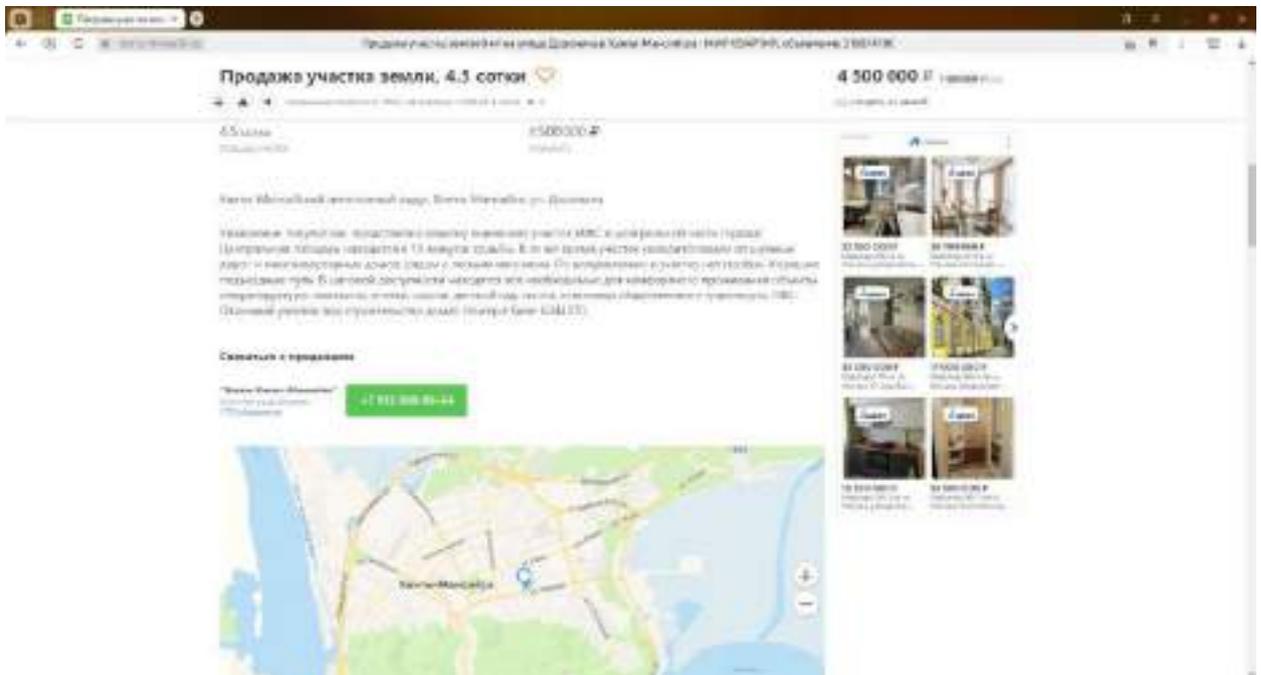
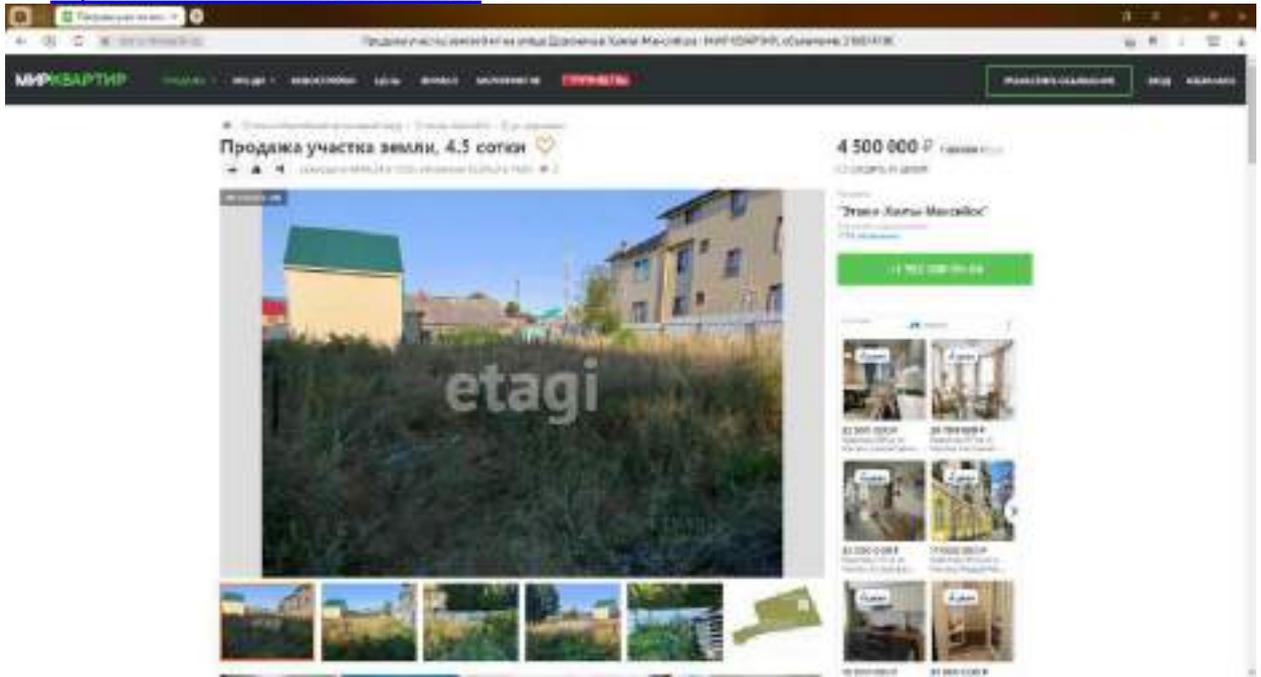
https://kfm.etagi.com/realty_out/11576483/



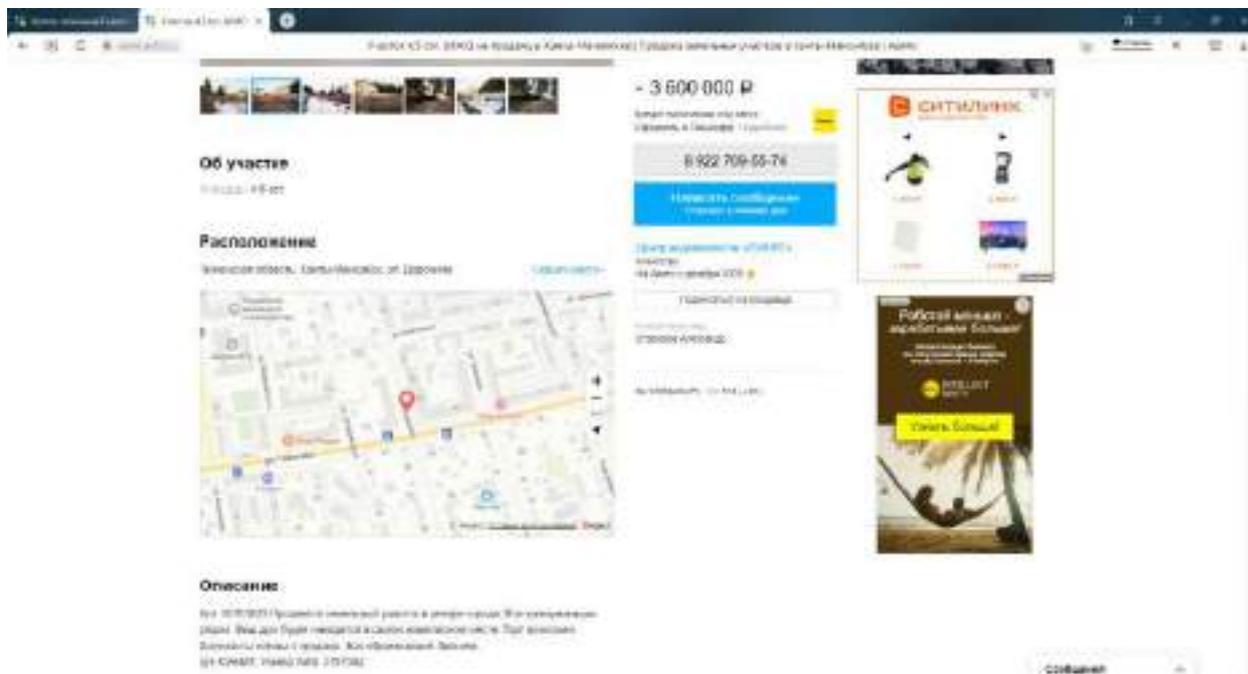
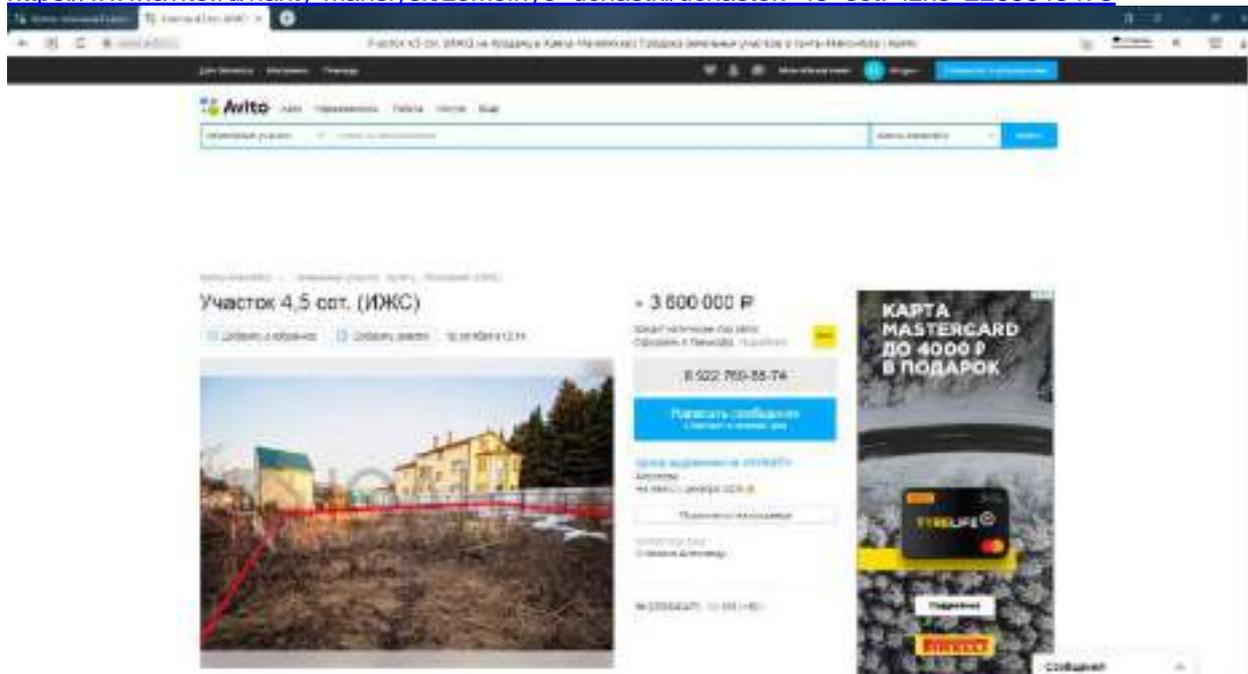
https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=20&coordinate_x=7684808.237296618&coordinate_y=8628763.174434949&theme_id=1&is_copy_url=true&baseLayerId=235&active_layers=駿%2C販



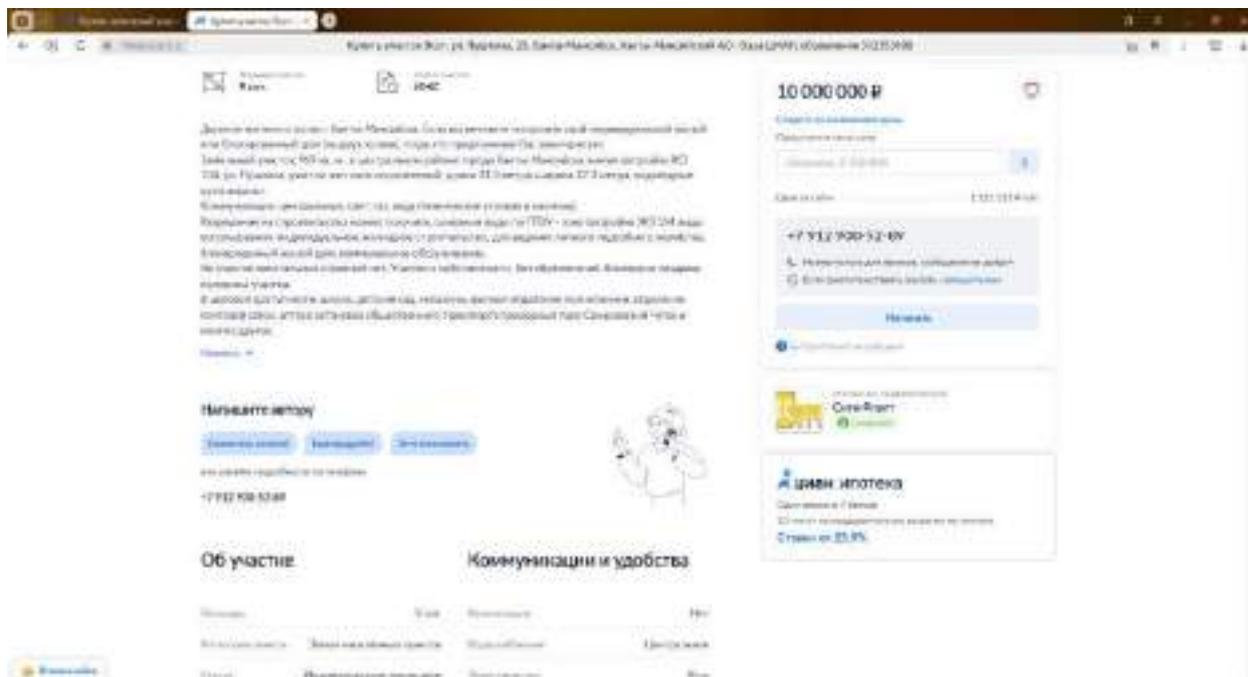
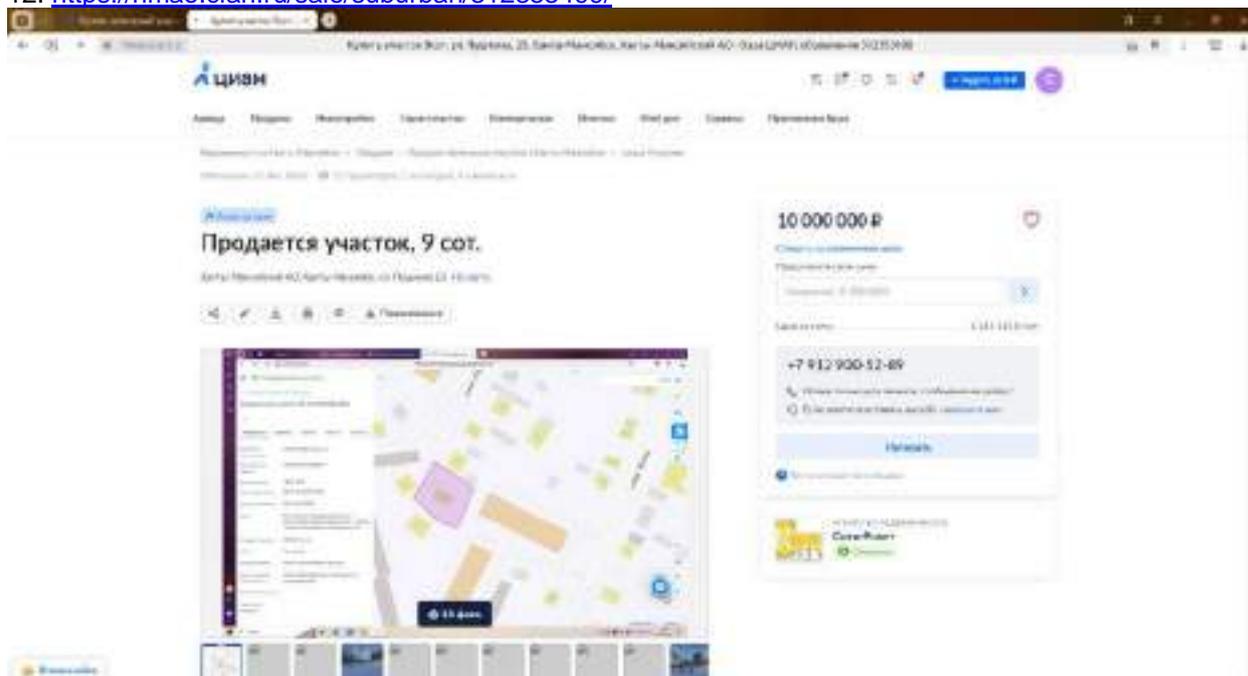
11. <https://dom.mirkvartir.ru/319874190/>



https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_45_sot_izhs_2265643473



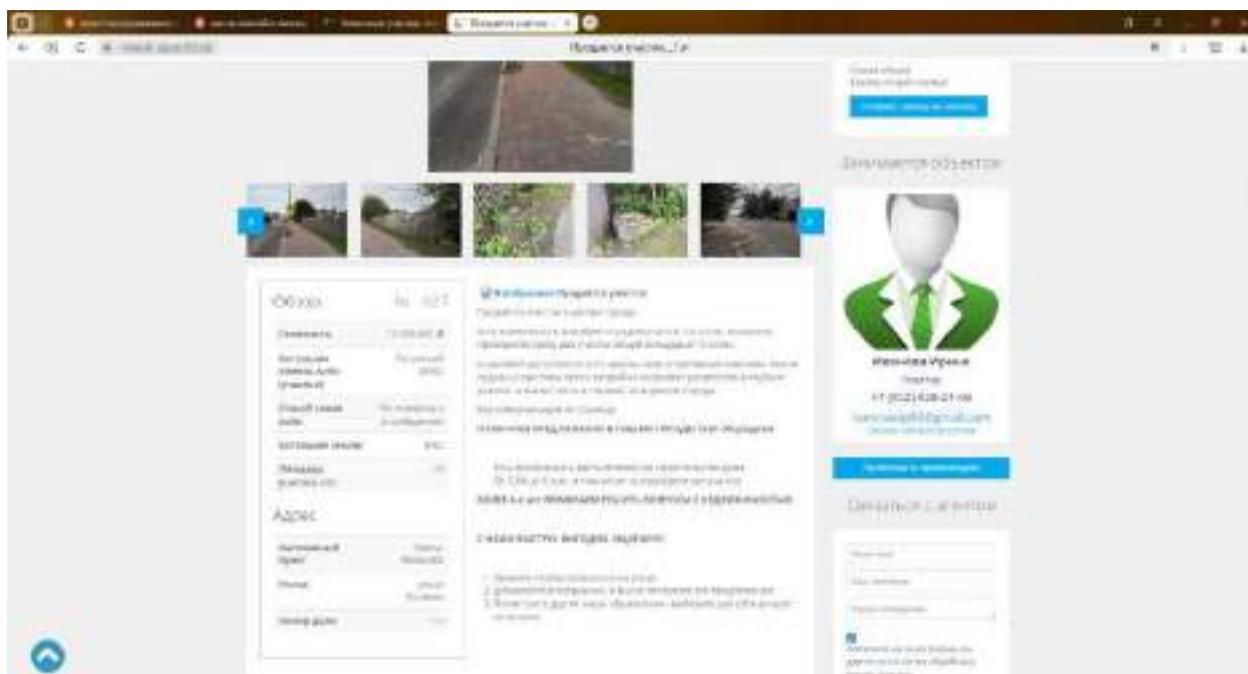
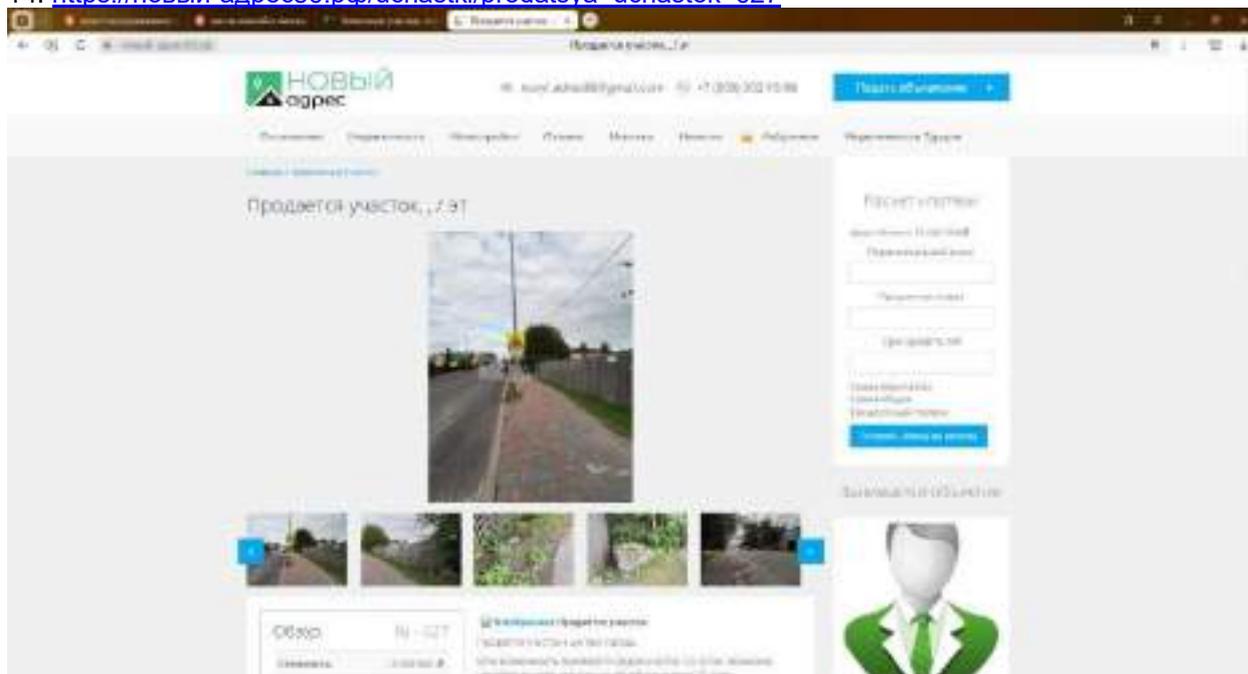
12. <https://hmap.cian.ru/sale/suburban/312353499/>



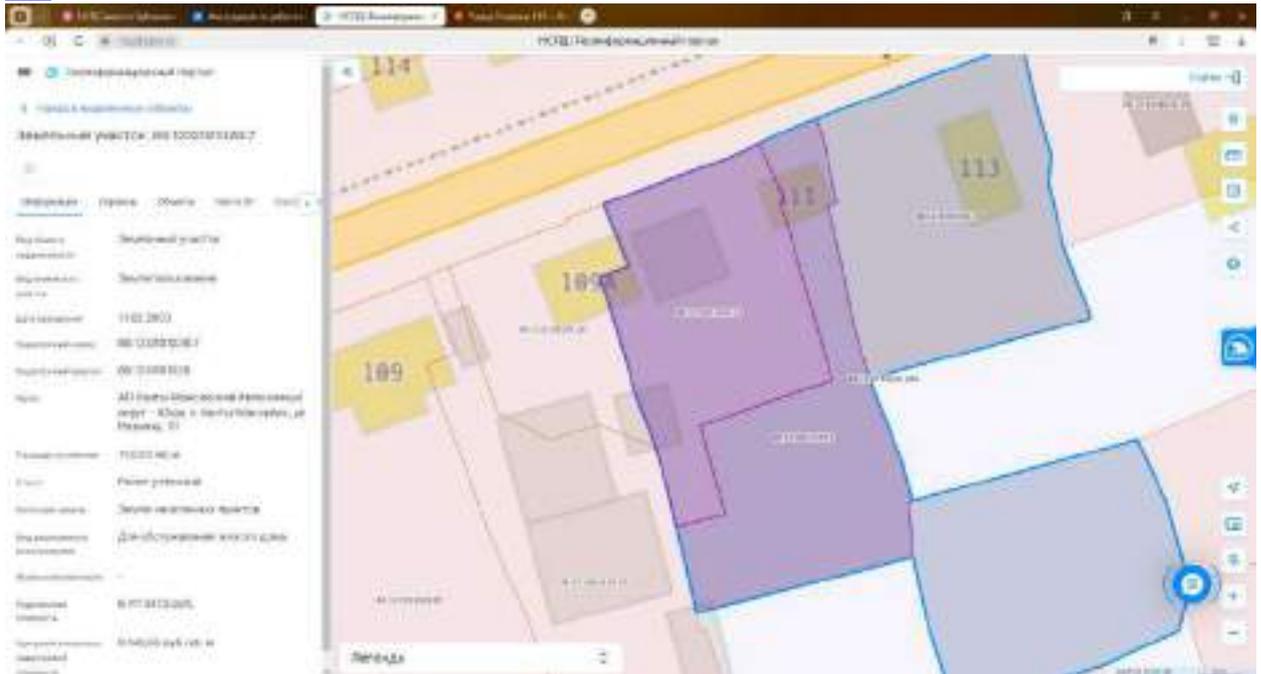
https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=18.14492726493254&coordinate_x=7682049.540354008&coordinate_y=8628358.194325317&theme_id=1&is_copy_url=true&baseLayerId=235&active_layers=駿%2C脈



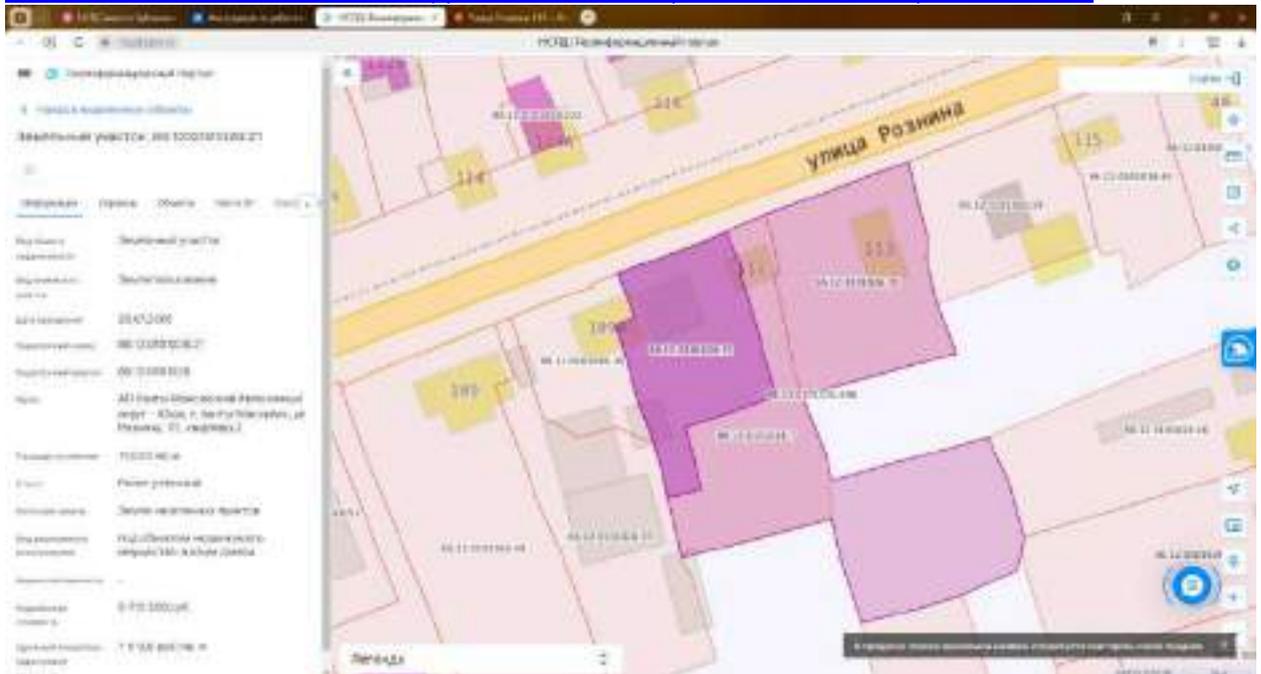
14. https://новый-адрес86.рф/uchastki/prodatsya_uchastok_627



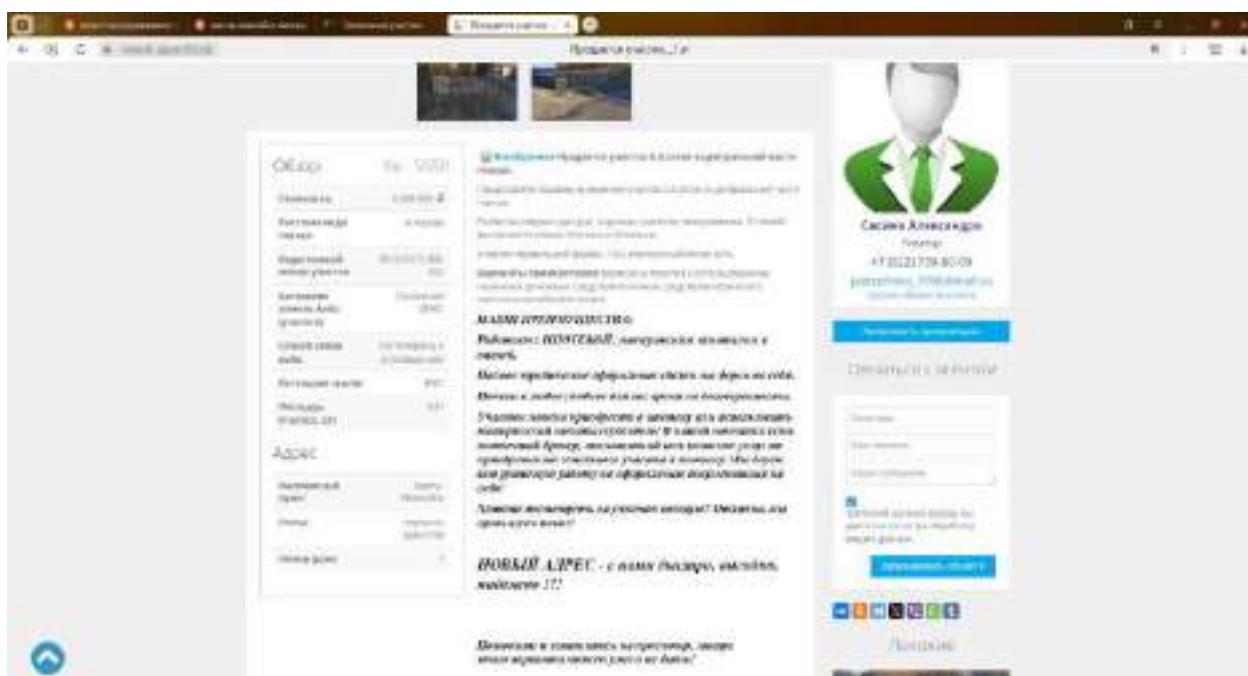
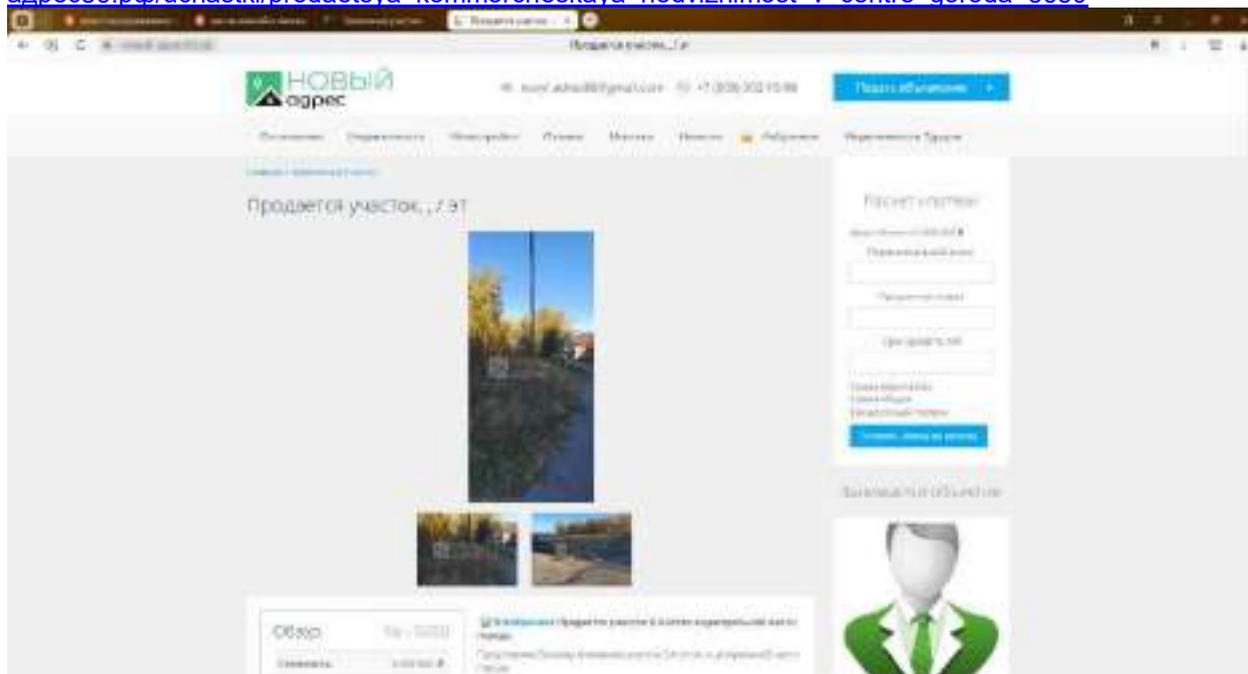
https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=19.859903058220365&coordinate_x=7683530.215428464&coordinate_y=8628378.041669413&theme_id=1&is_copy_url=true&baseLayerId=235&active_layers=駿%2C脠



https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=20&coordinate_x=7683510.355871733&coordinate_y=8628385.873138428&theme_id=1&is_copy_url=true&baseLayerId=235&active_layers=駿%2C脠



15. https://новый-адрес86.pf/uchastki/prodaetsya_kommercheskaya_nedvizhimost_v_centre_goroda_5650



ПРИЛОЖЕНИЕ 2
ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА



АРДИ ПРОЕКТНО-ИНЖИНИРИНГОВАЯ КОМПАНИЯ
ООО, Россия, Екатеринбург, ул. Космонавта 165, оф. 804 | info@ardim.com
Тел: +7(495) 201-43-07 | Факс: +7(495) 201-43-04 | Тел: +7(495) 201-43-04

**«Торгово-сервисный центр по ул. Мира
в г. Ханты-Мансийске.
Корректировка»**

Стадия: Рабочий проект
РАЗДЕЛ ОПЗ
ОБЩАЯ ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Шифр: НЮ-Д-383/30.1/05-00-ОПЗ-1

ТОМ 1
Выпуск 1

г. Екатеринбург
2008 г.

ООО «Проектно-инжиниринговая компания «АРДИ»
Лицензия № ГС-5-66-01-28-0-6572245122-01/0308-1

**«Торгово-сервисный центр по ул. Мира
в г. Ханты-Мансийске.
Корректировка»**

Стадия: Рабочий проект
РАЗДЕЛ ОПЗ
ОБЩАЯ ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

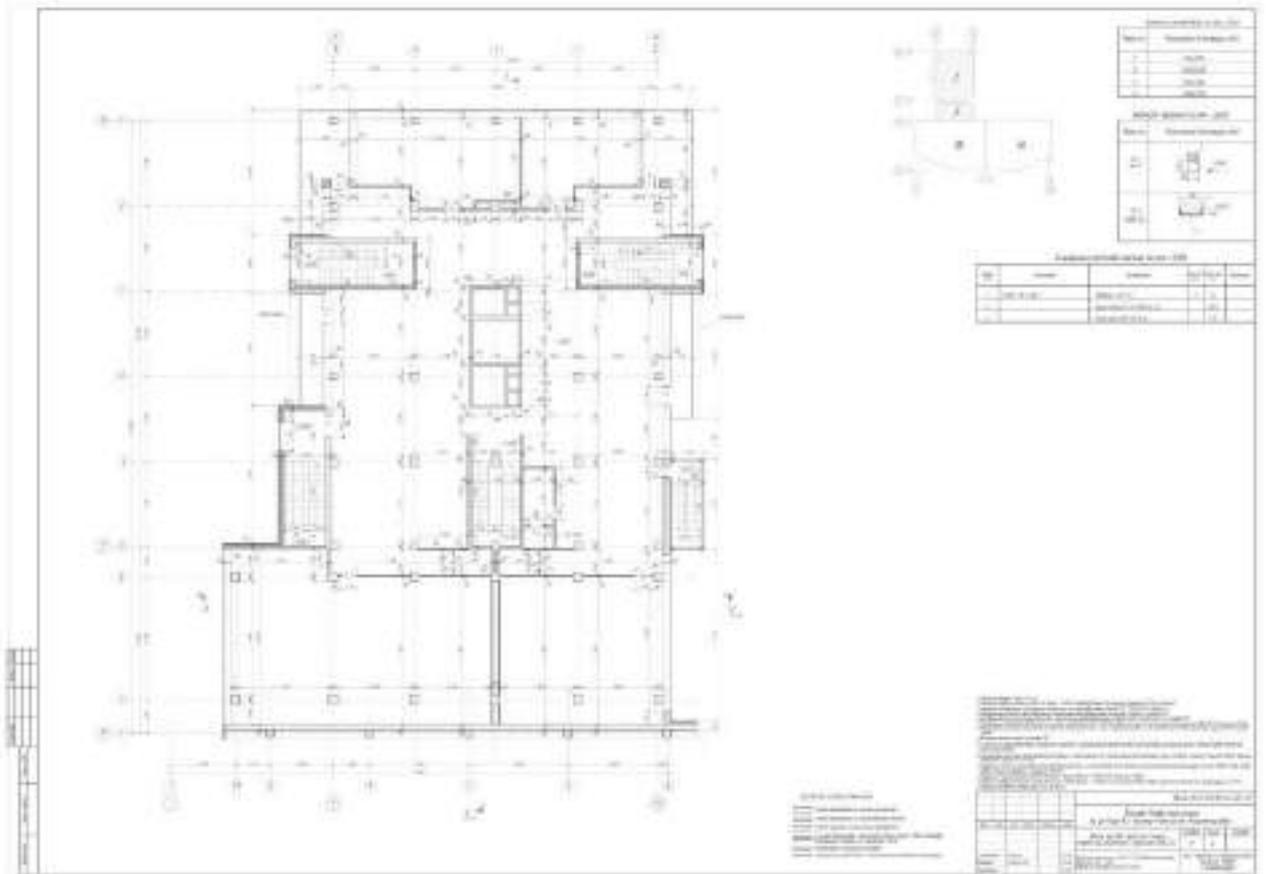
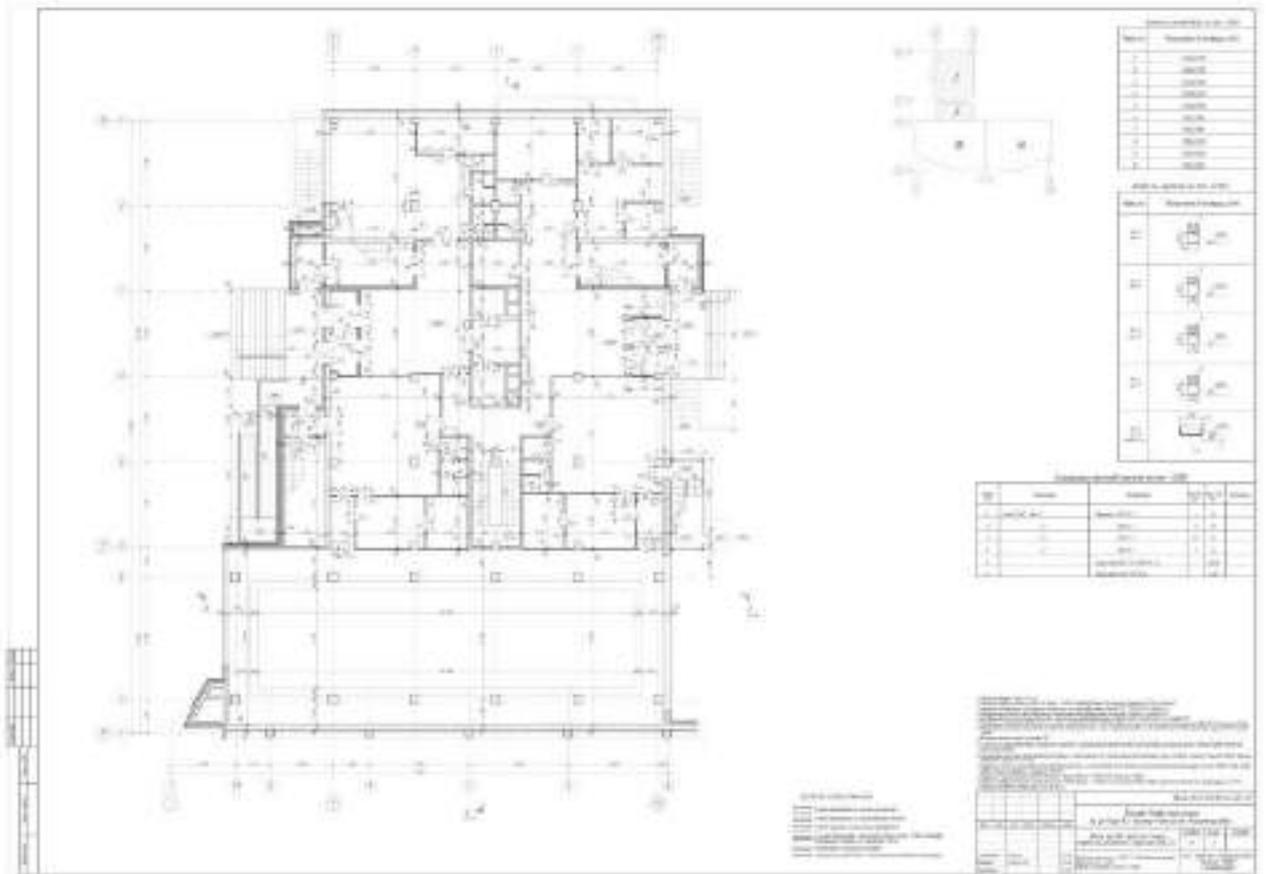
Шифр: НЮ-Д-383/30.1/05-00-ОПЗ-1

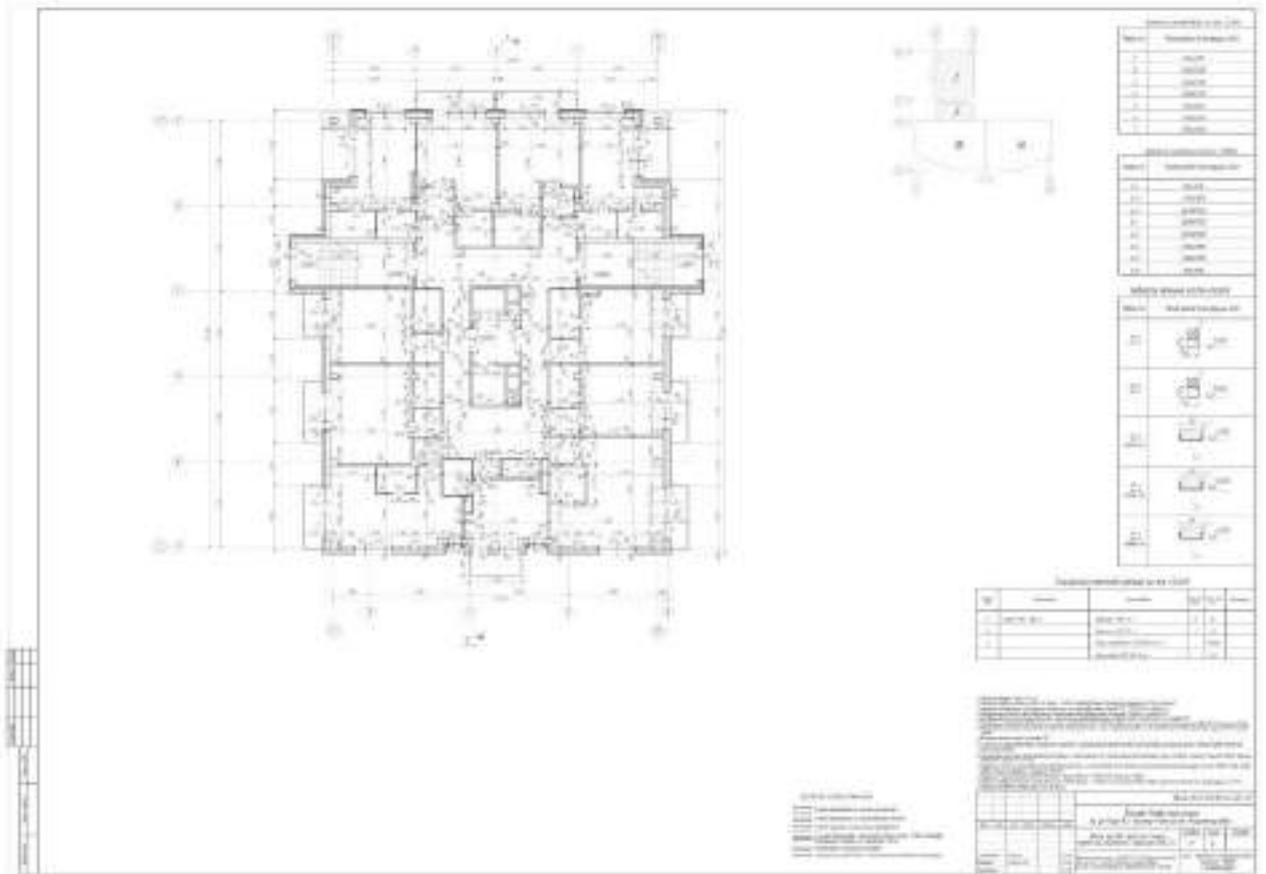
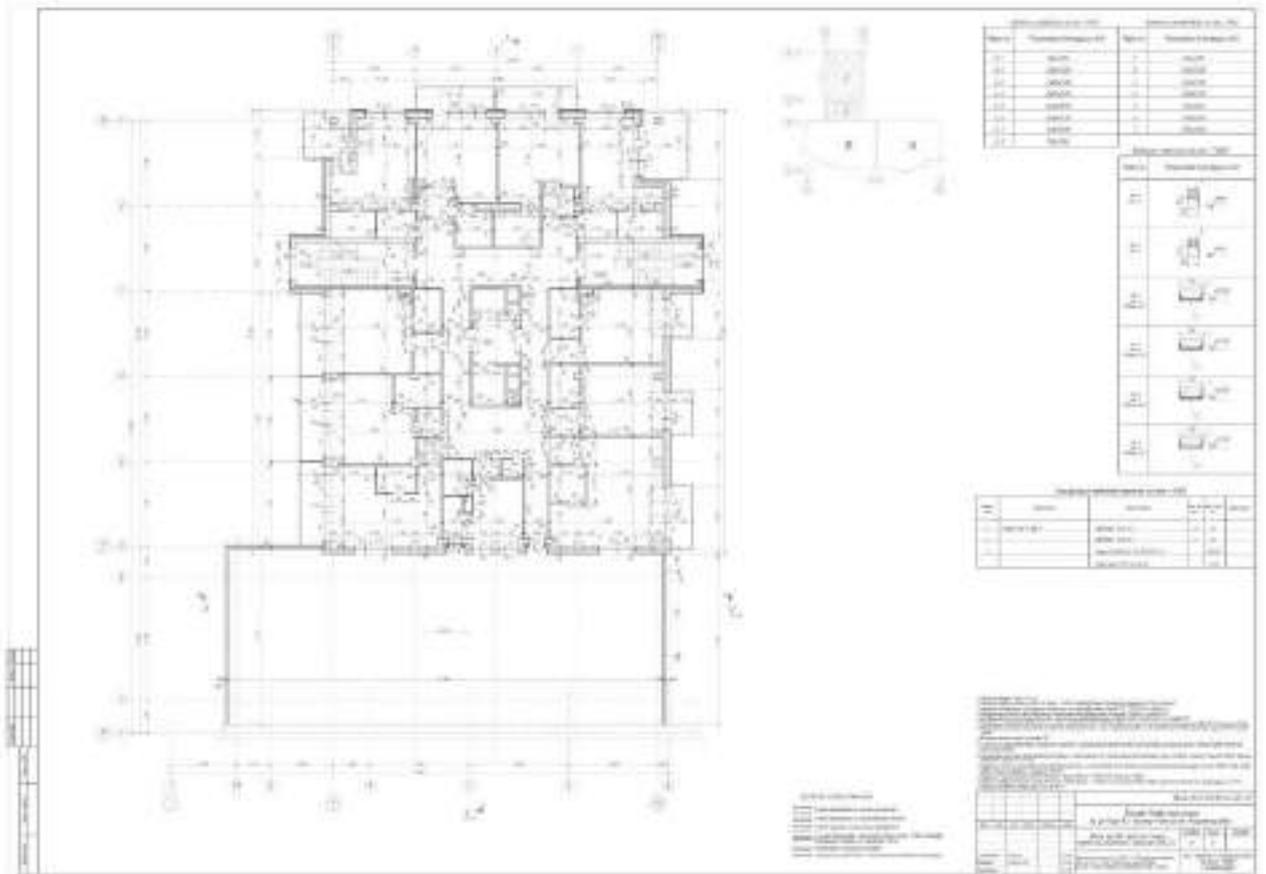
ТОМ 1
ВЫПУСК 1

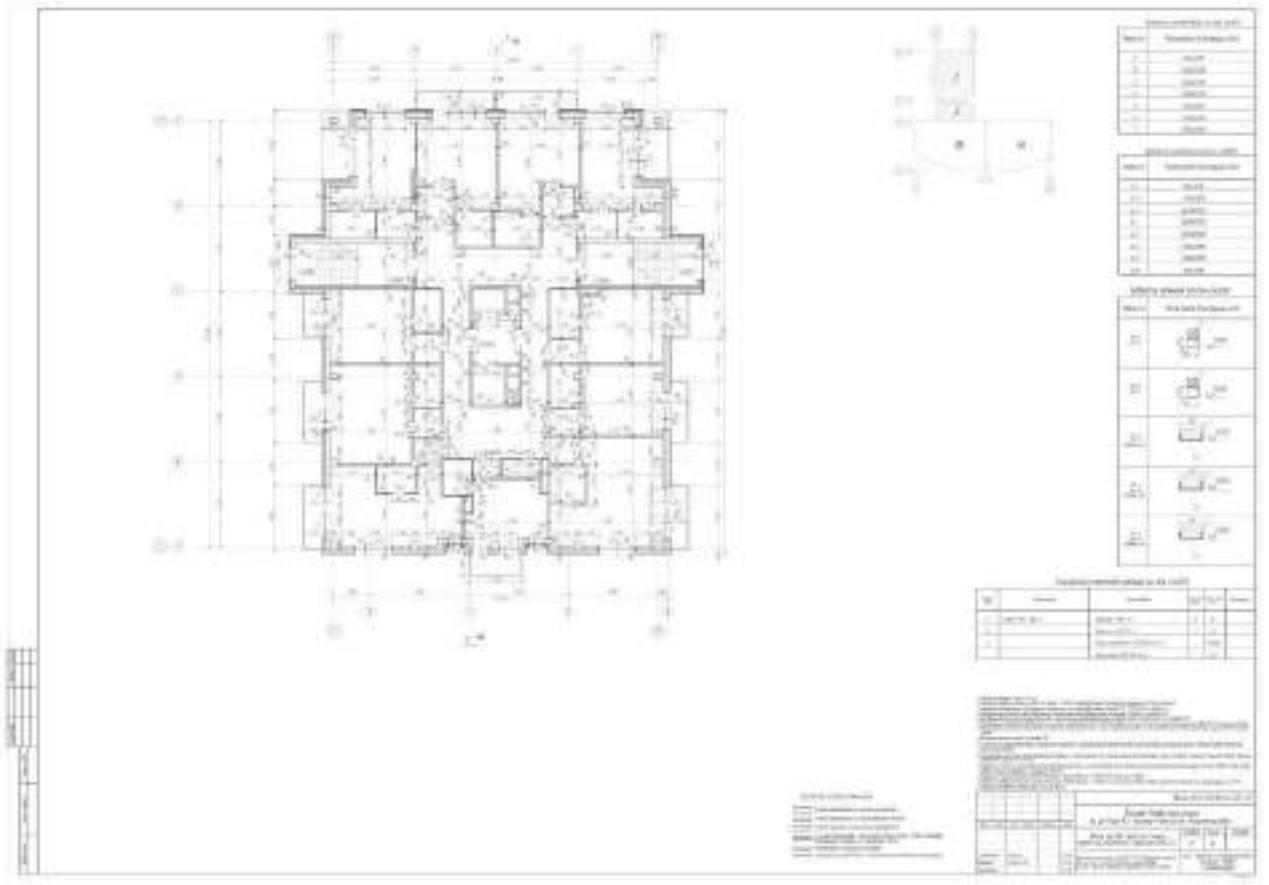
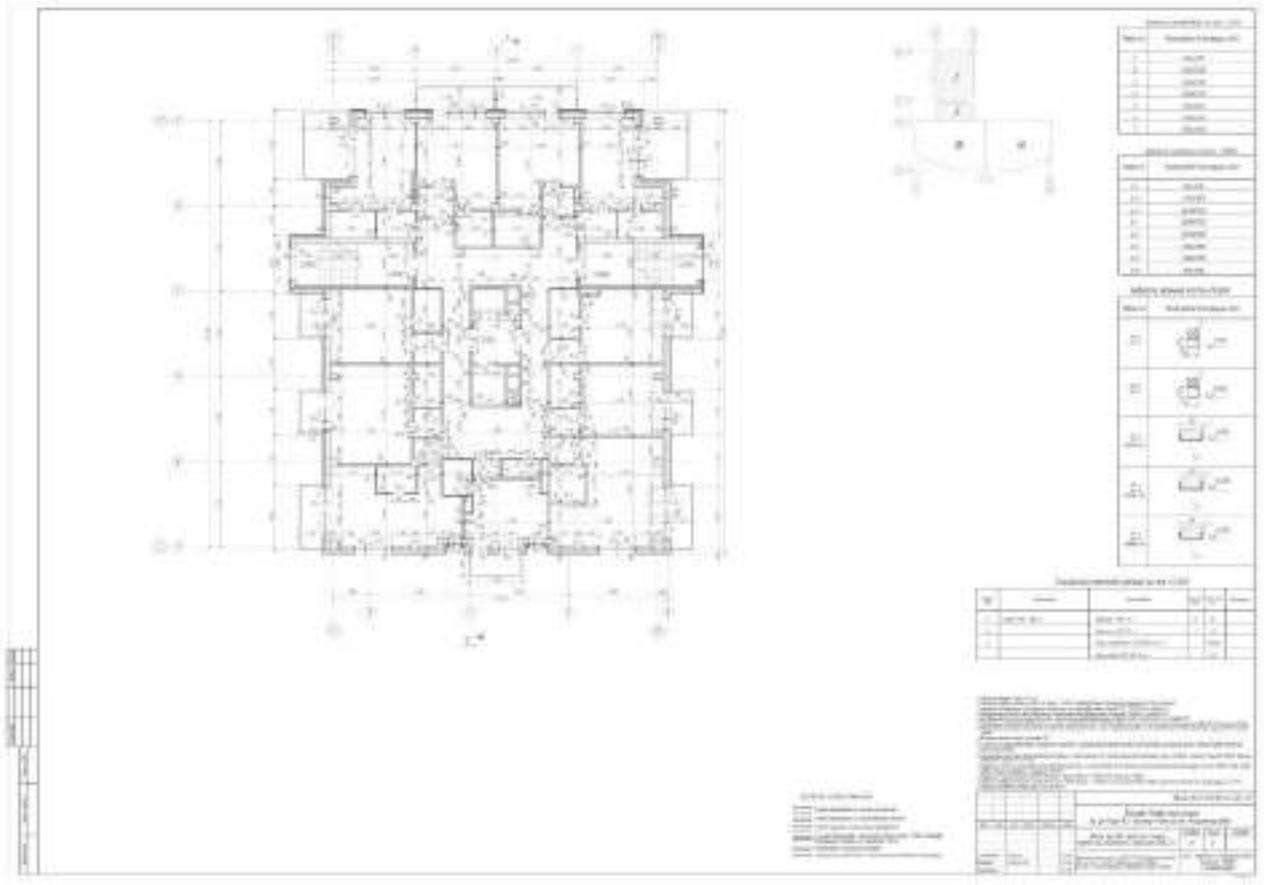
Директор
Главный архитектор проекта
Семоненко Д.С.
Забалто А.Э.

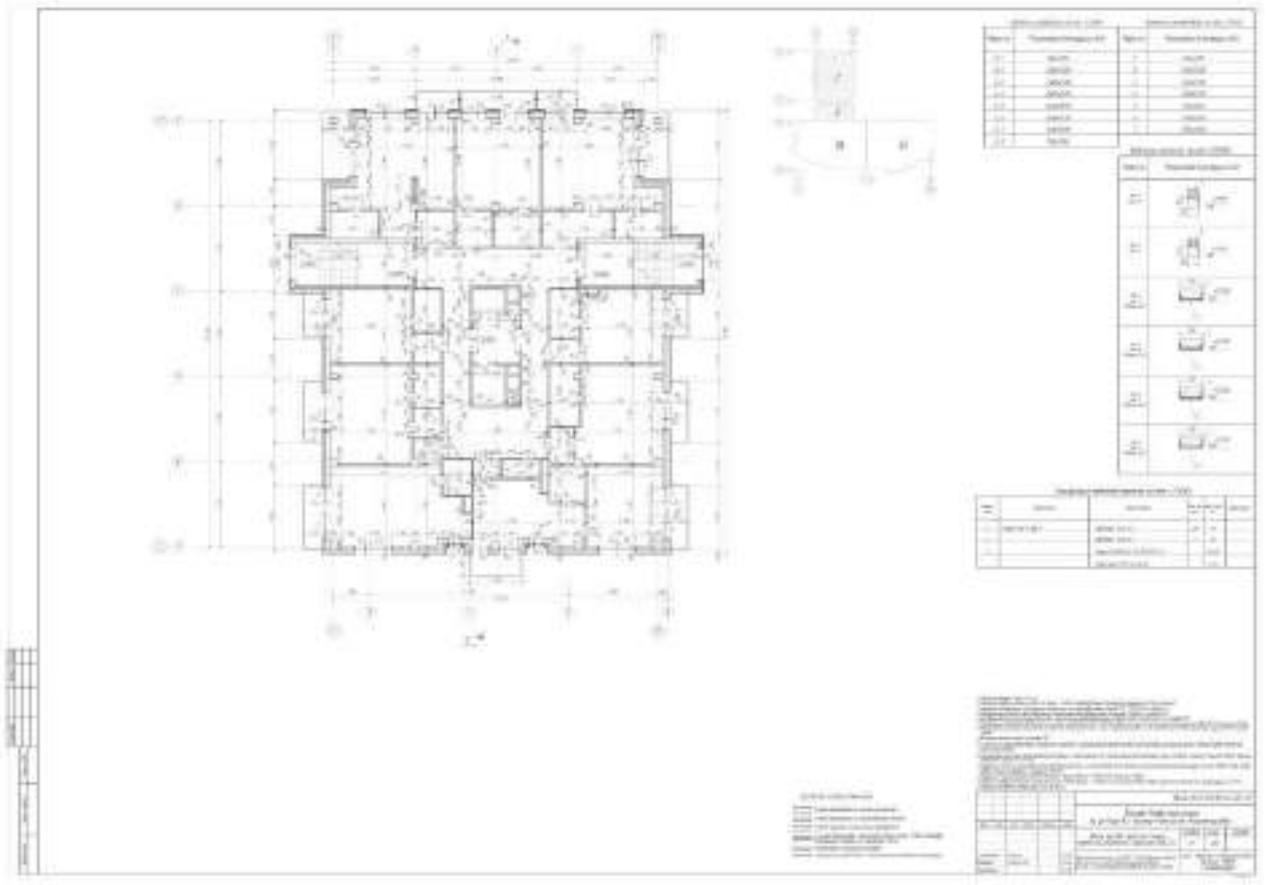
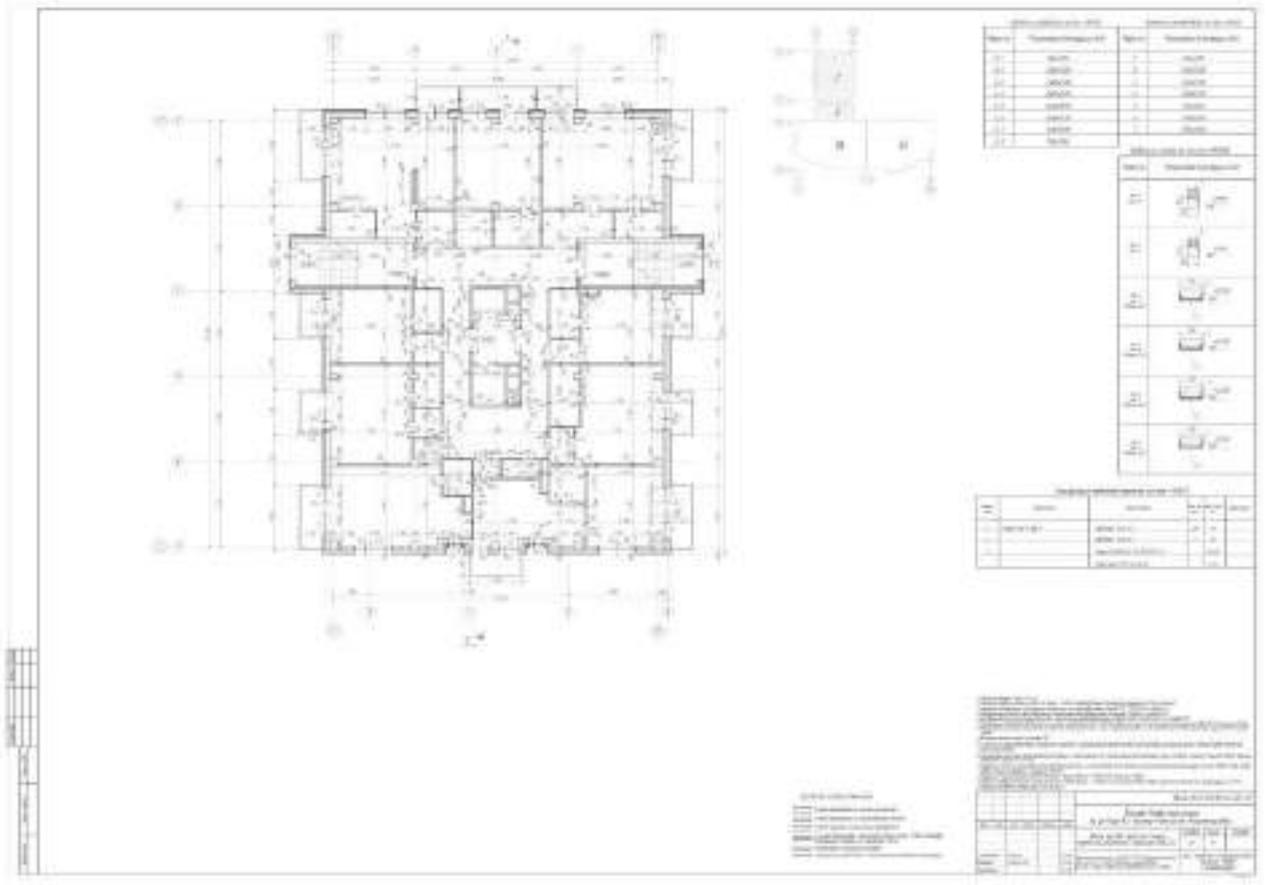
г. Екатеринбург
2008 г.

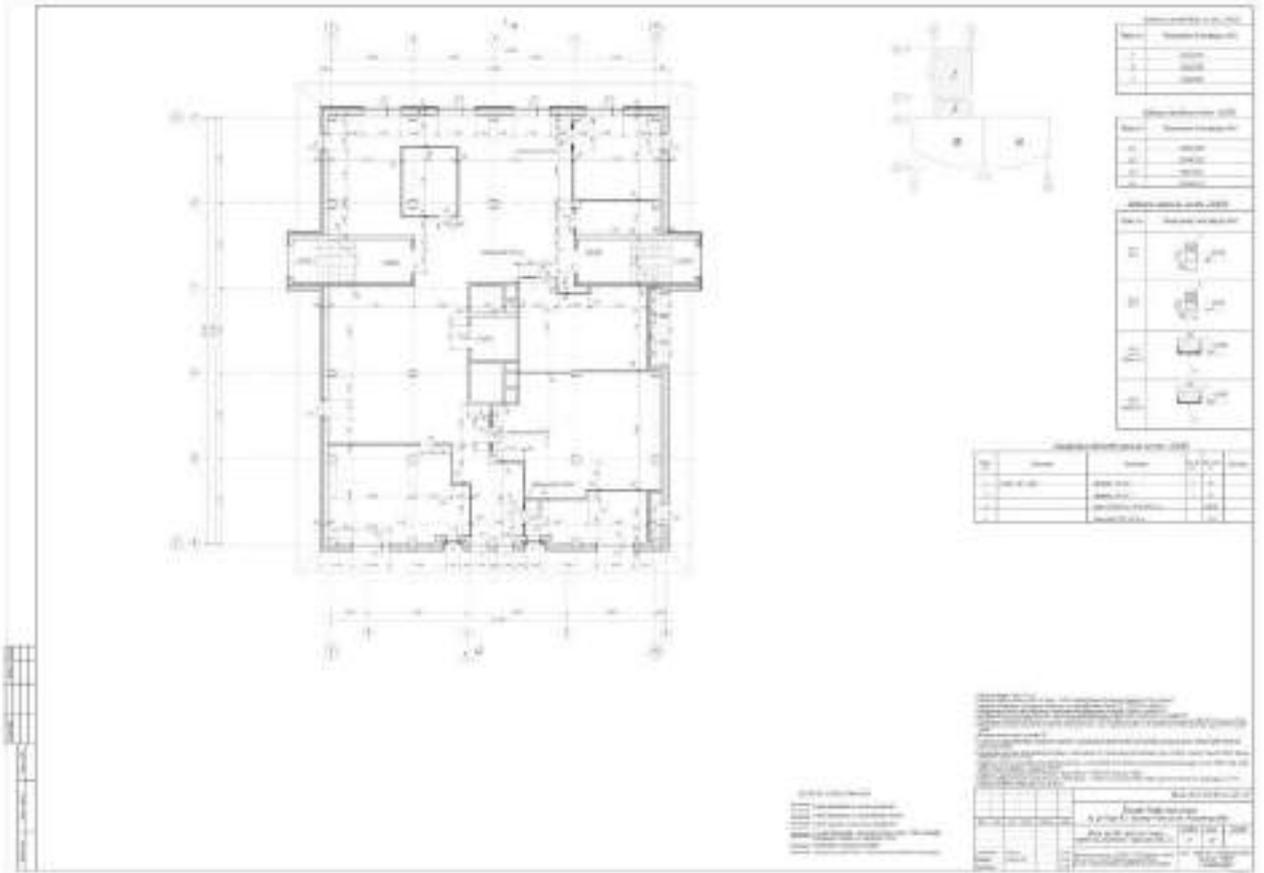
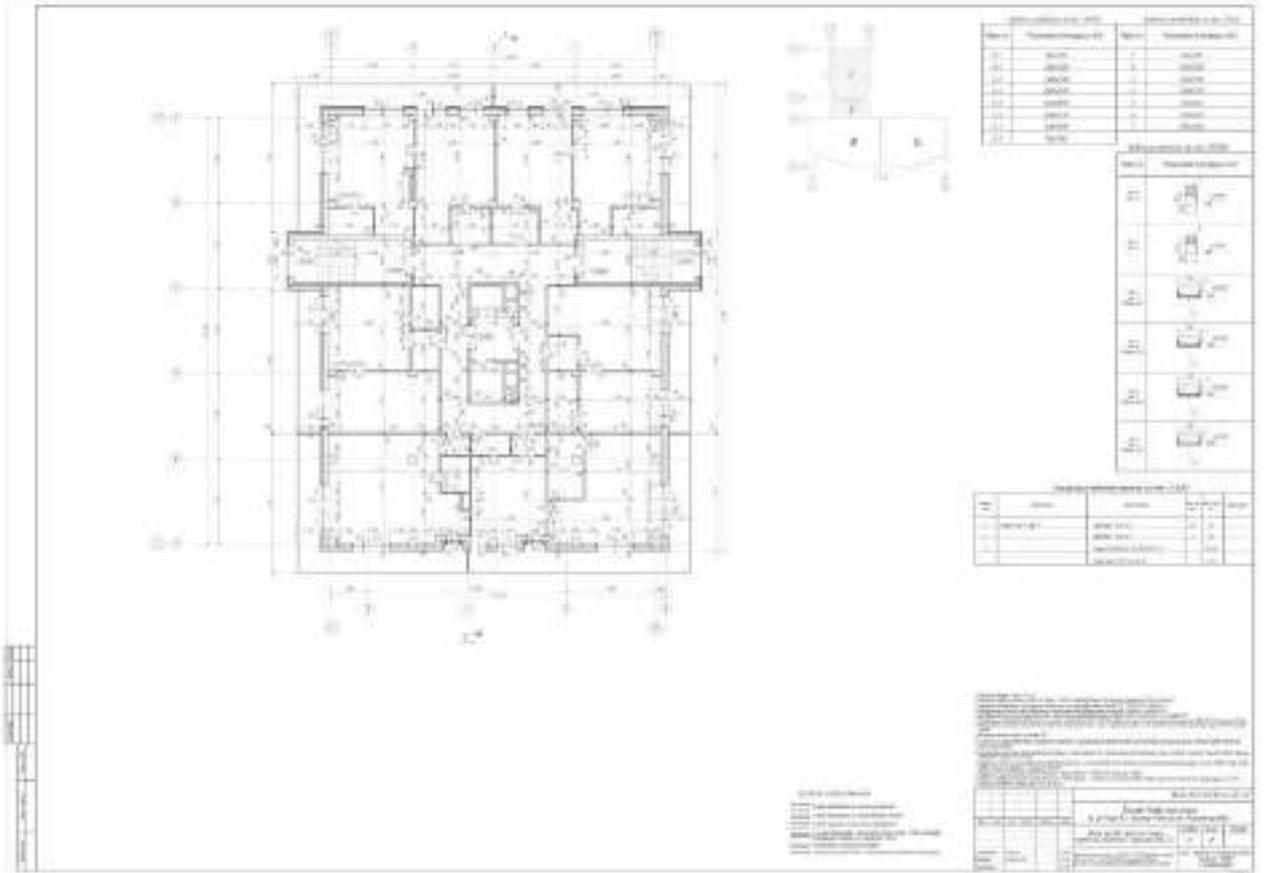


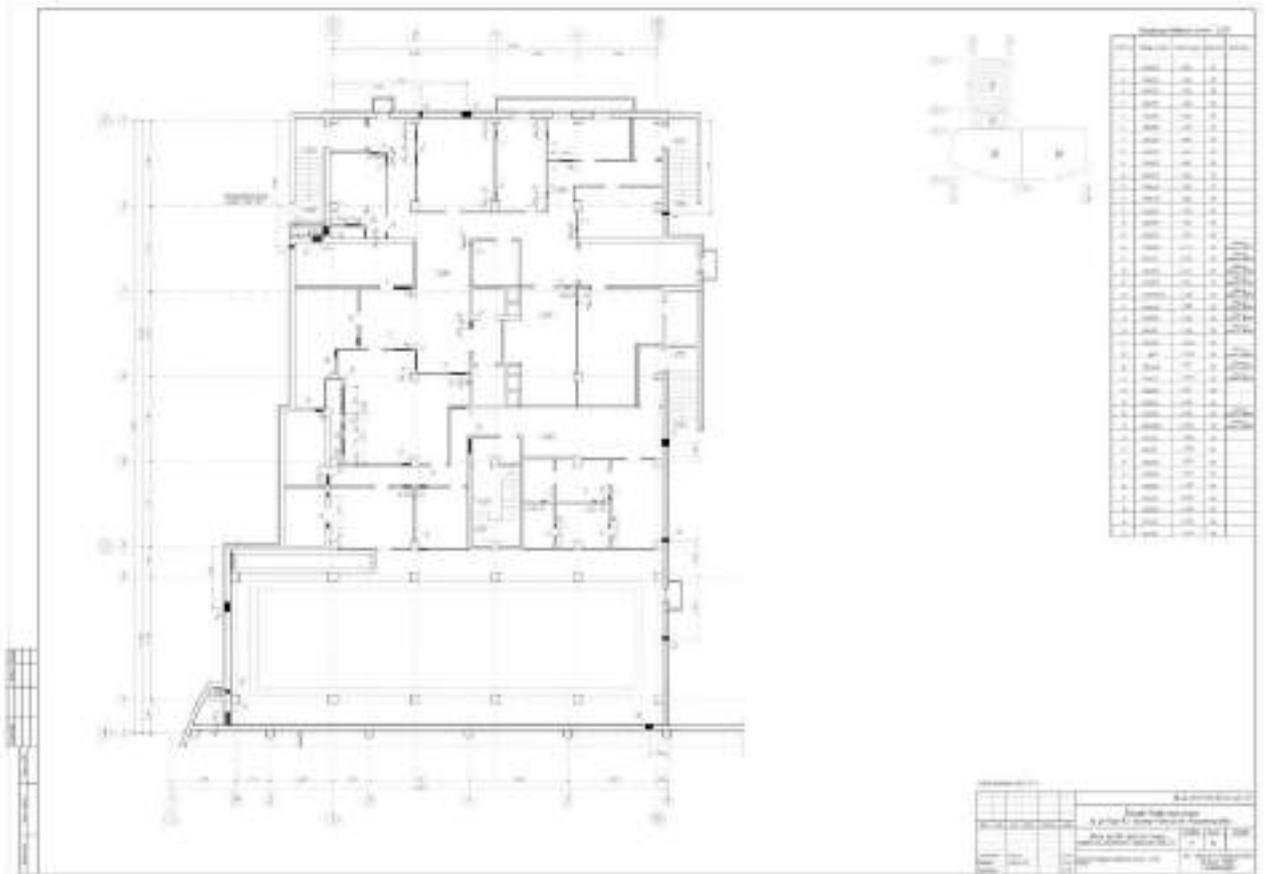
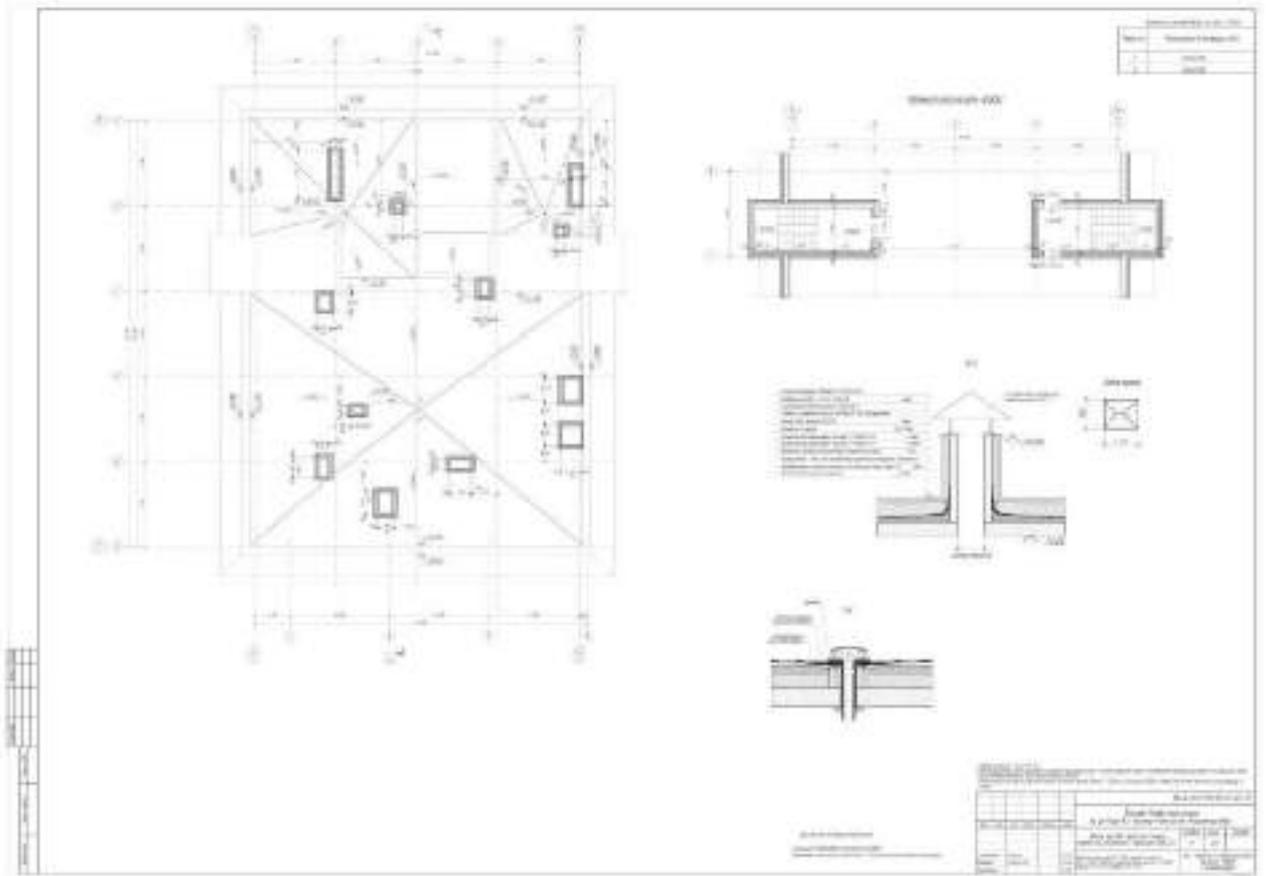


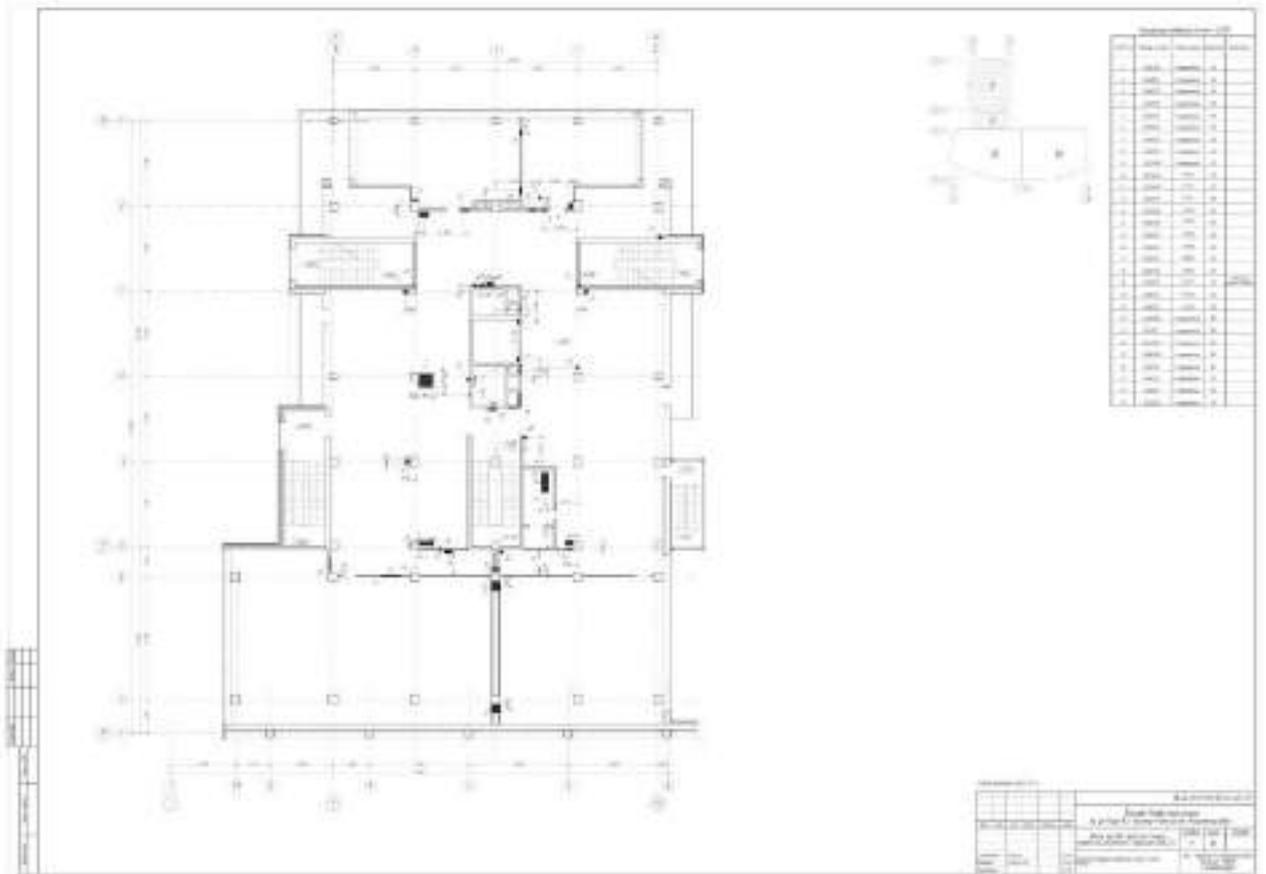
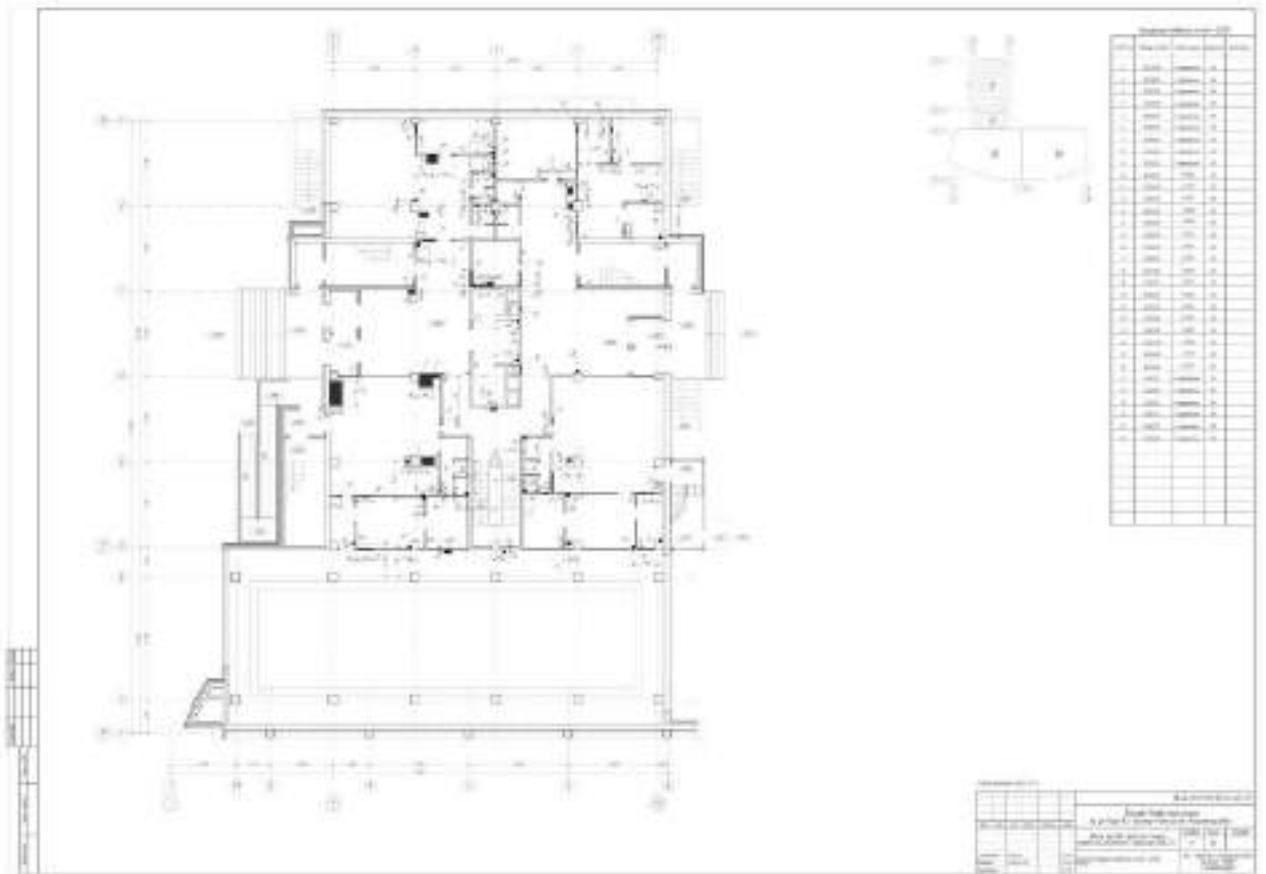


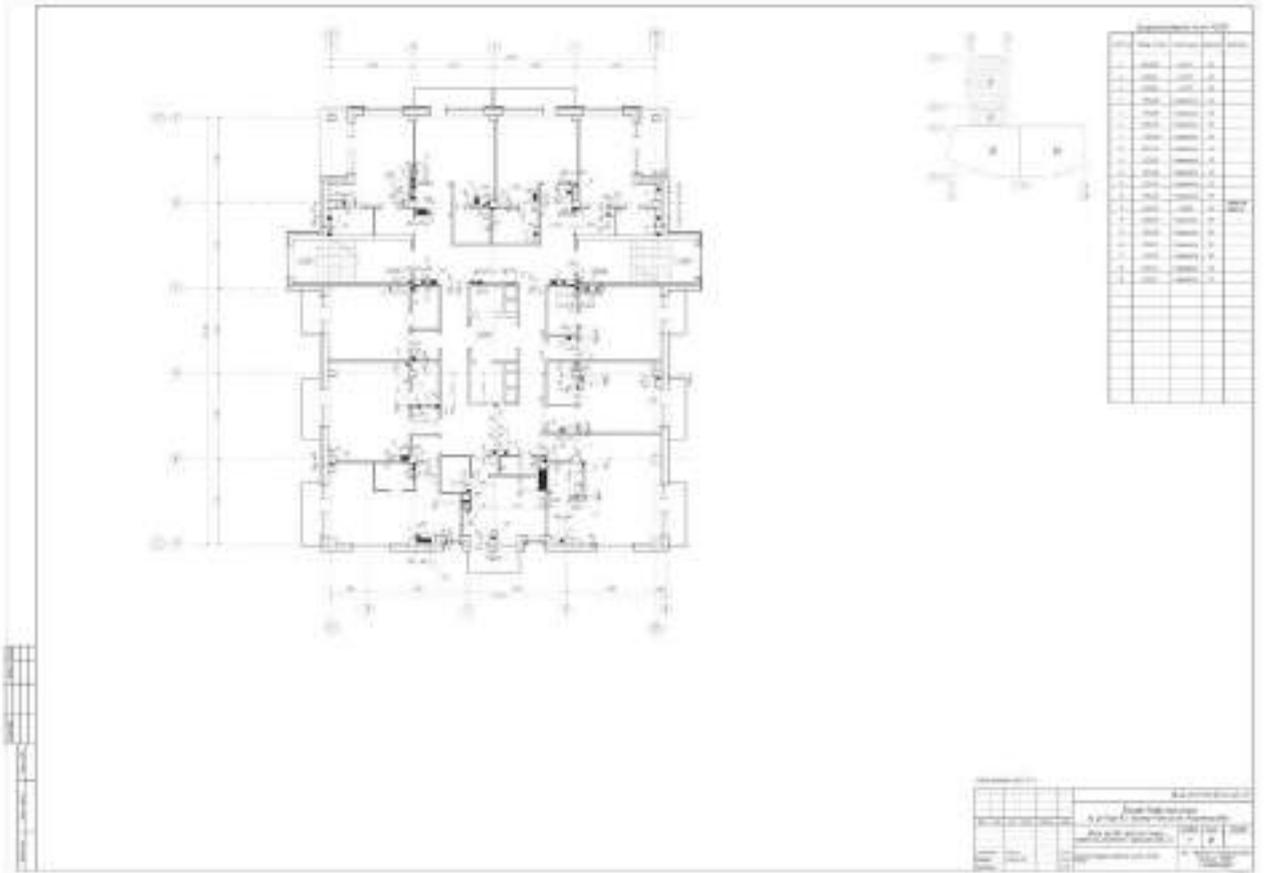
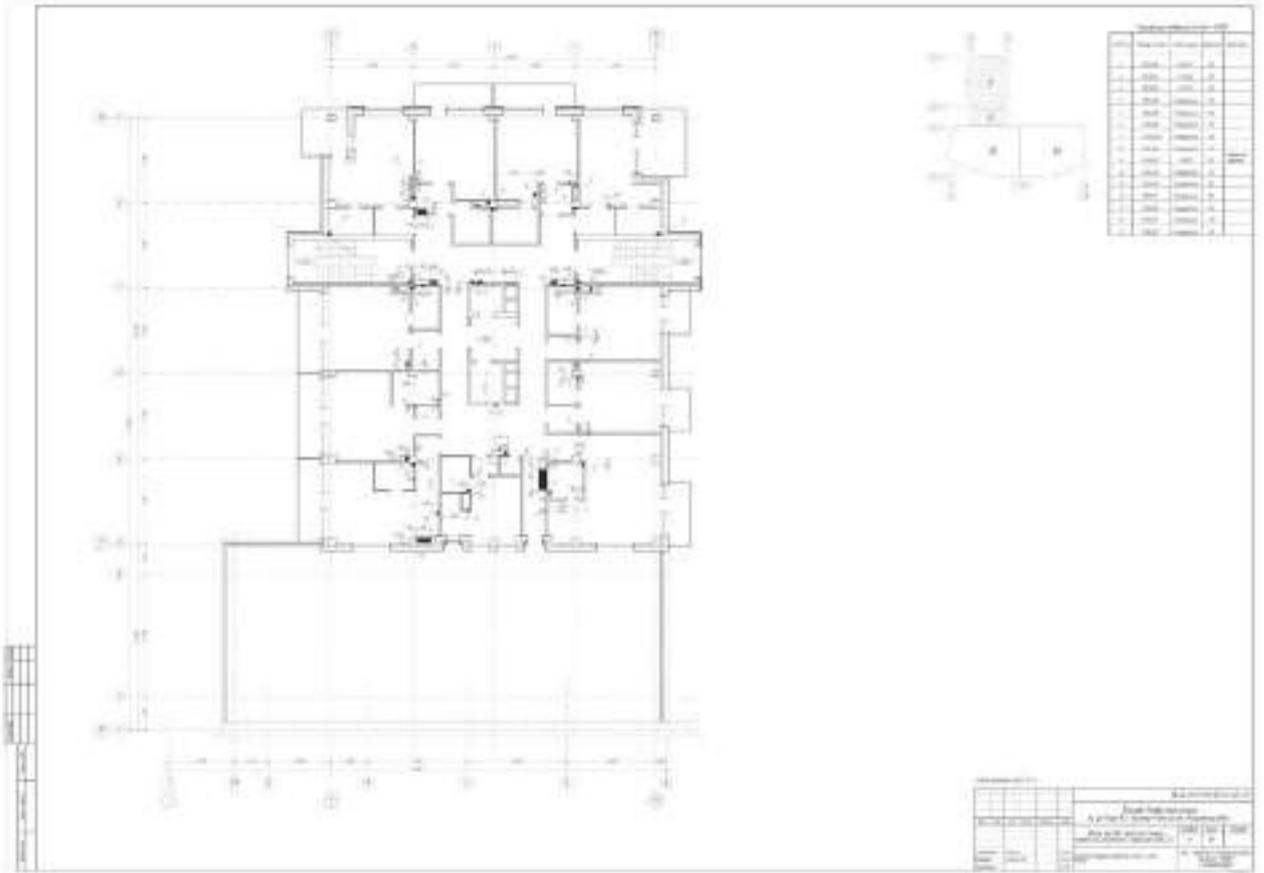


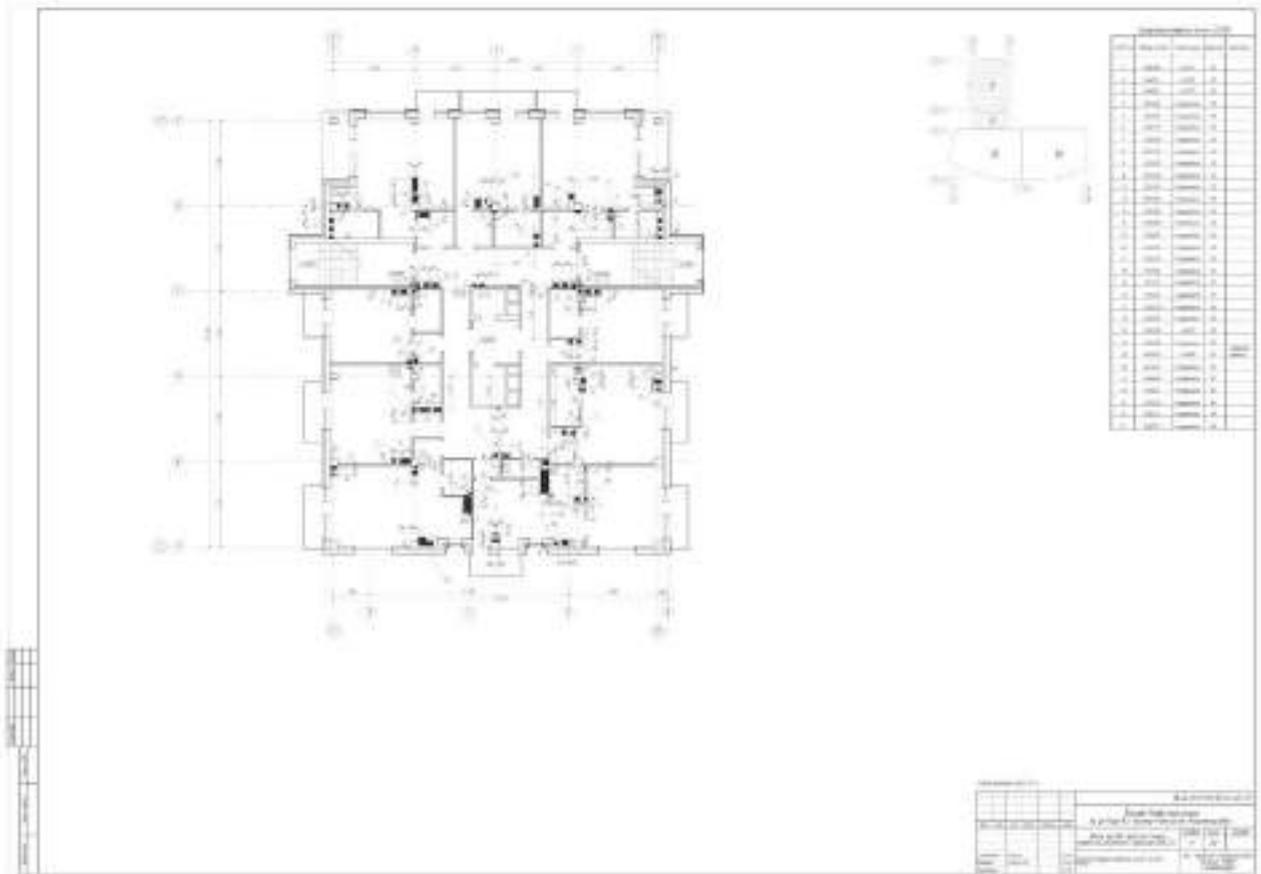
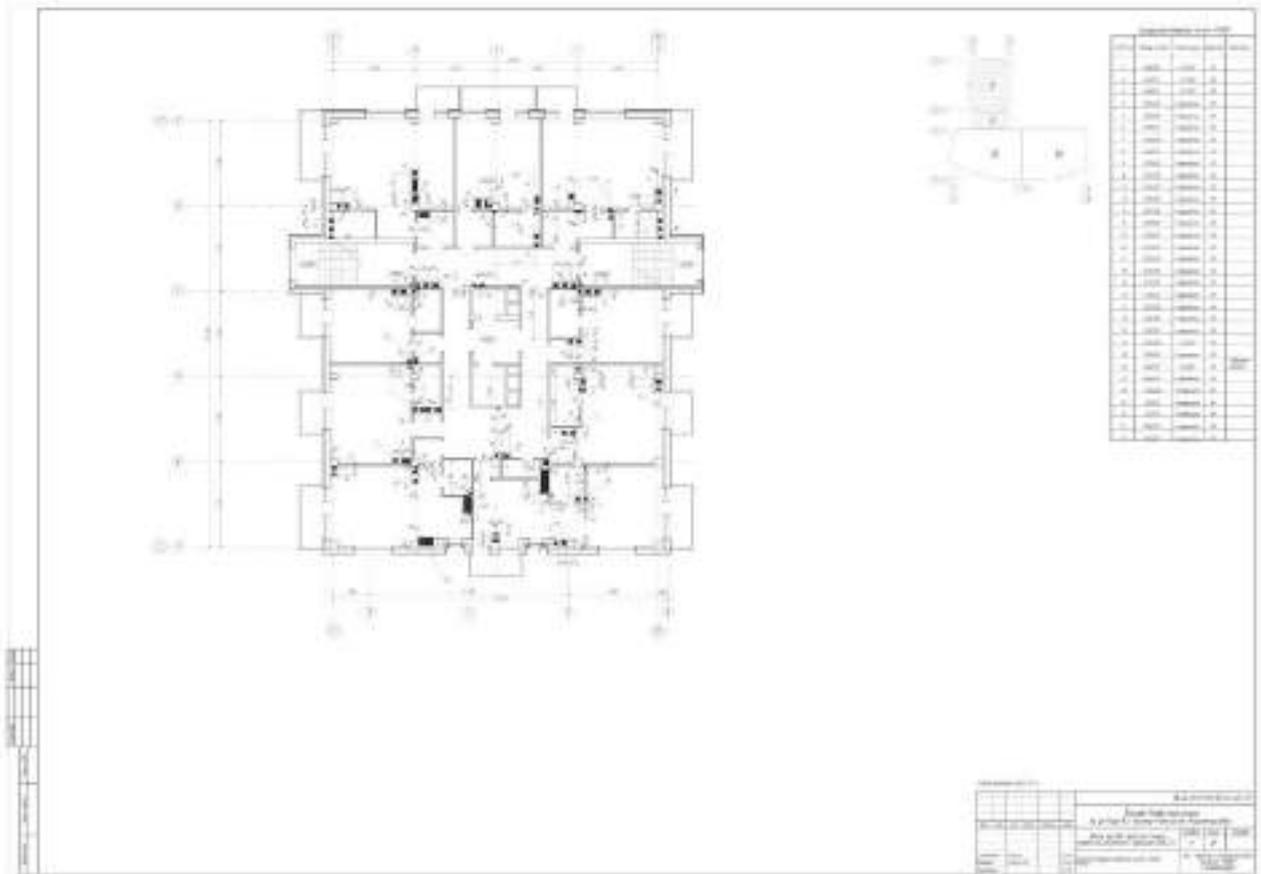


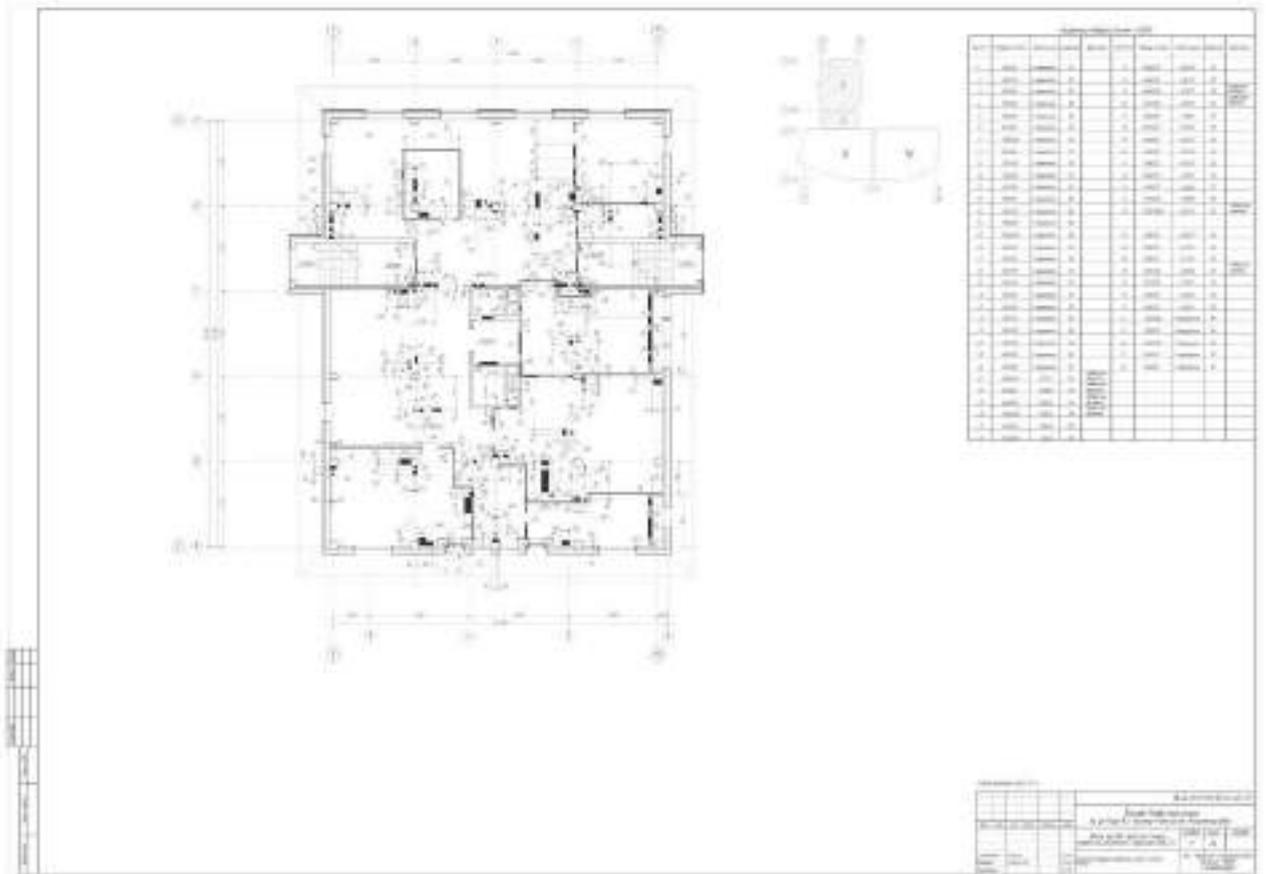
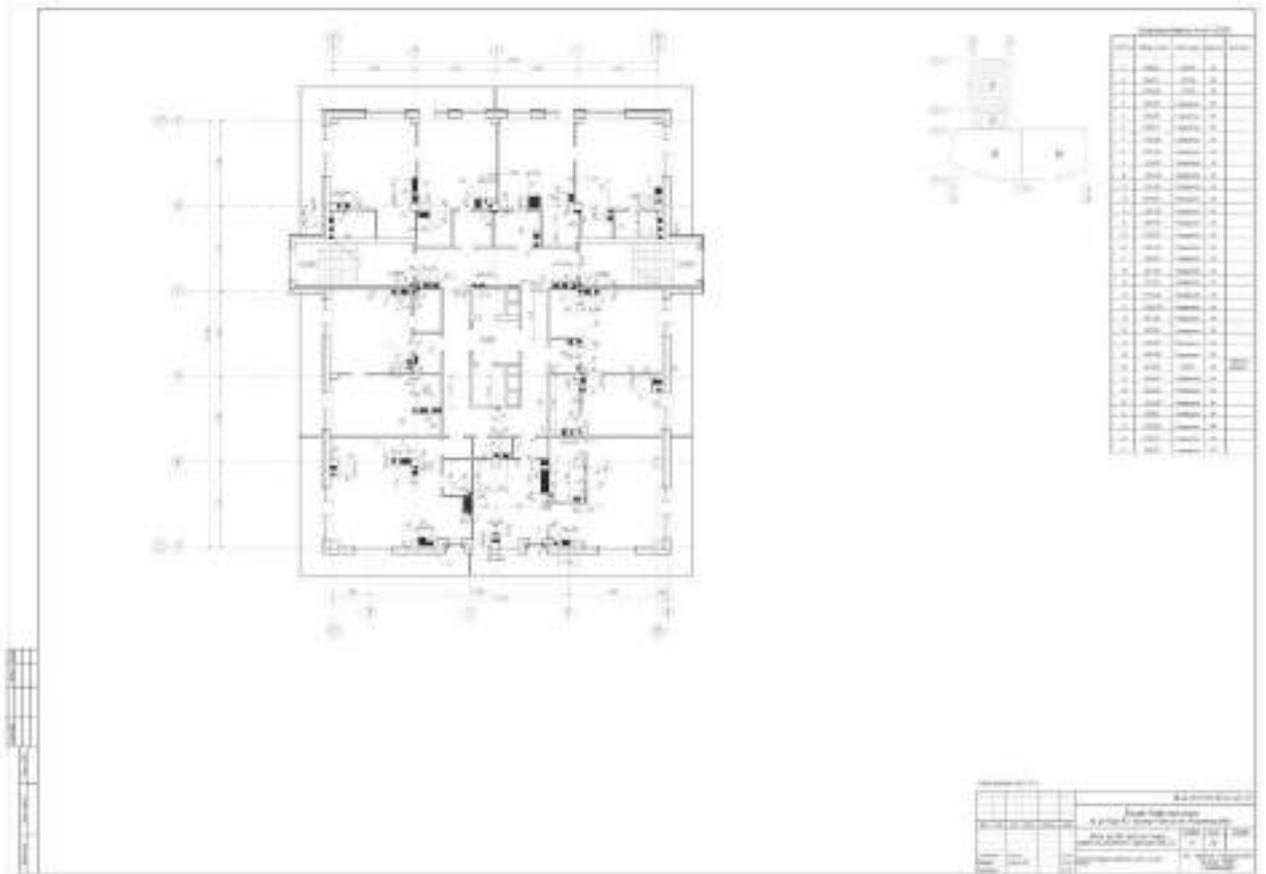


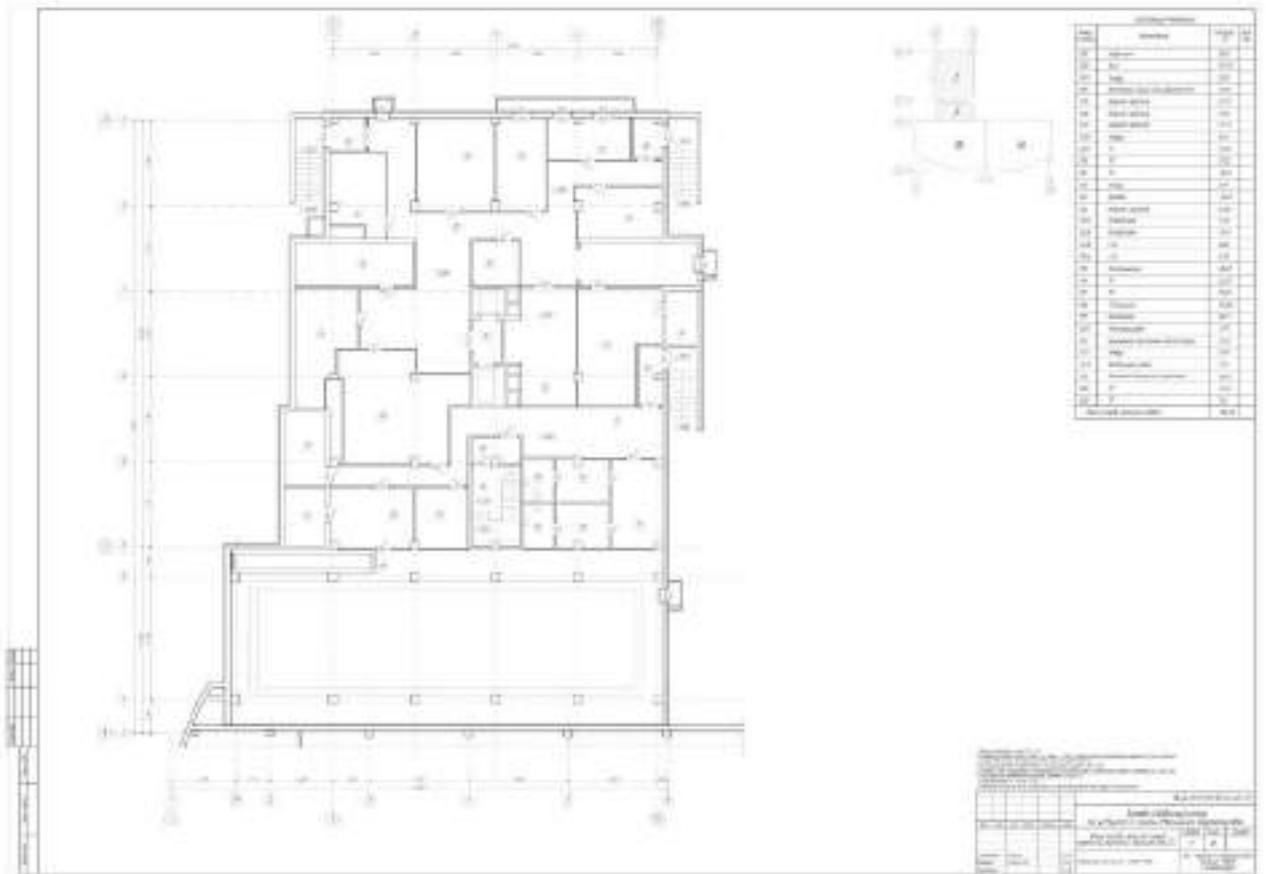
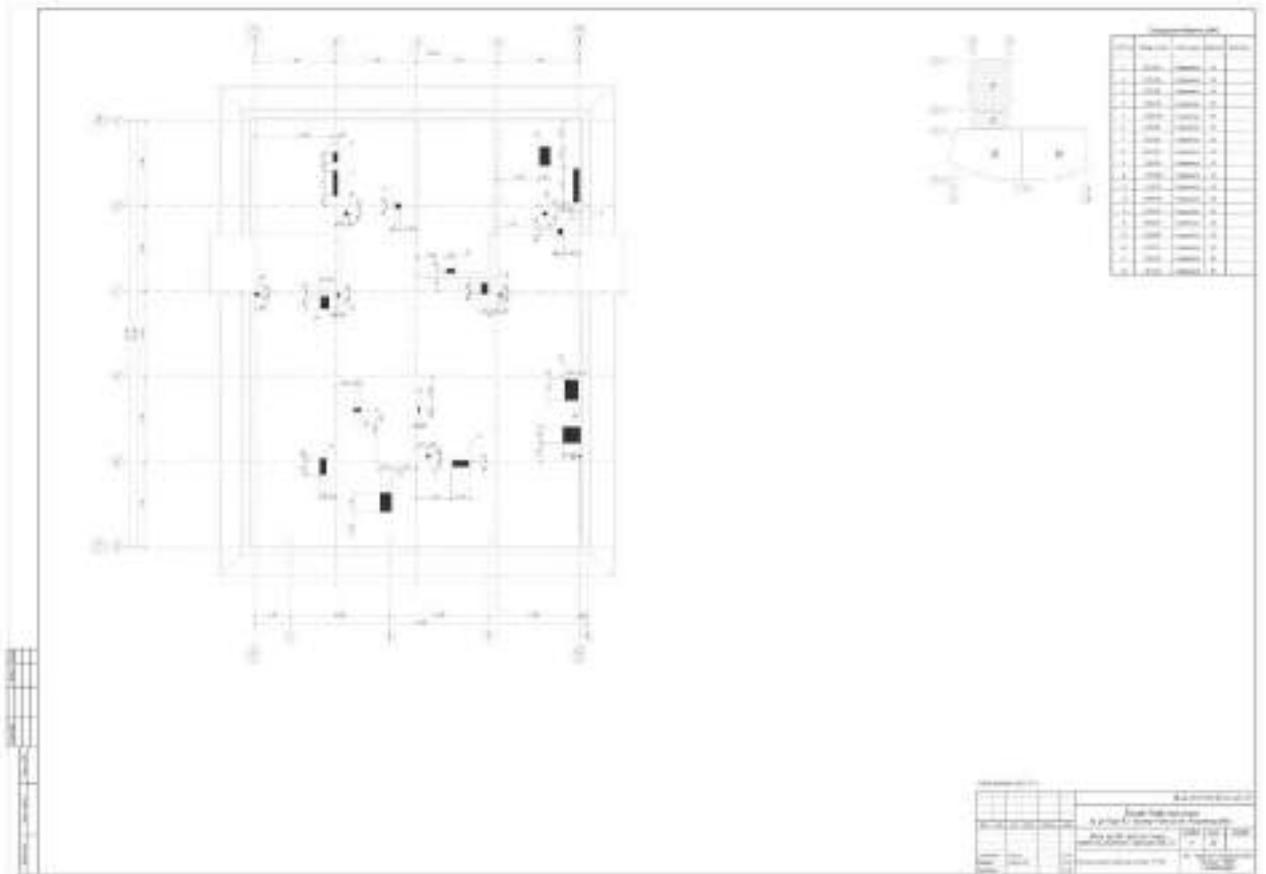


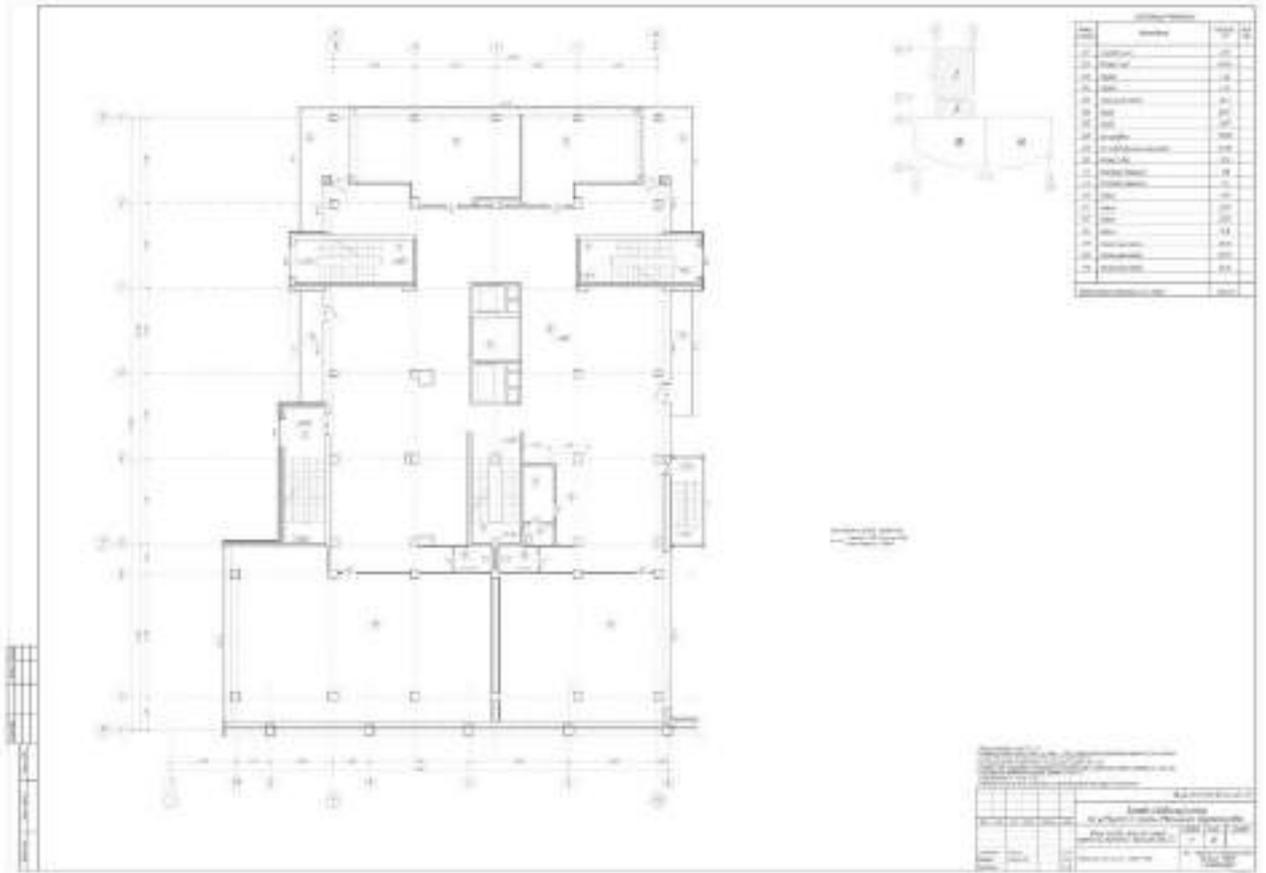
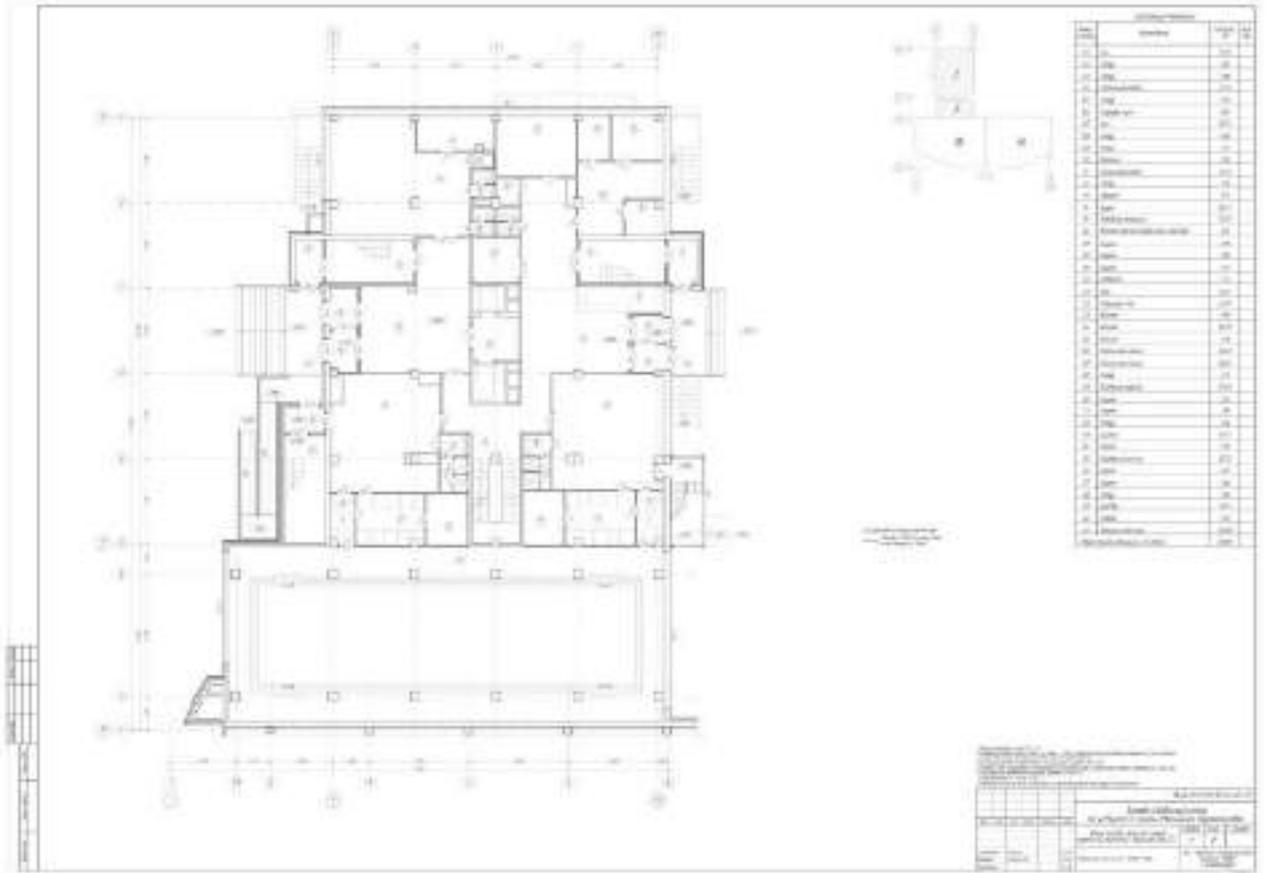


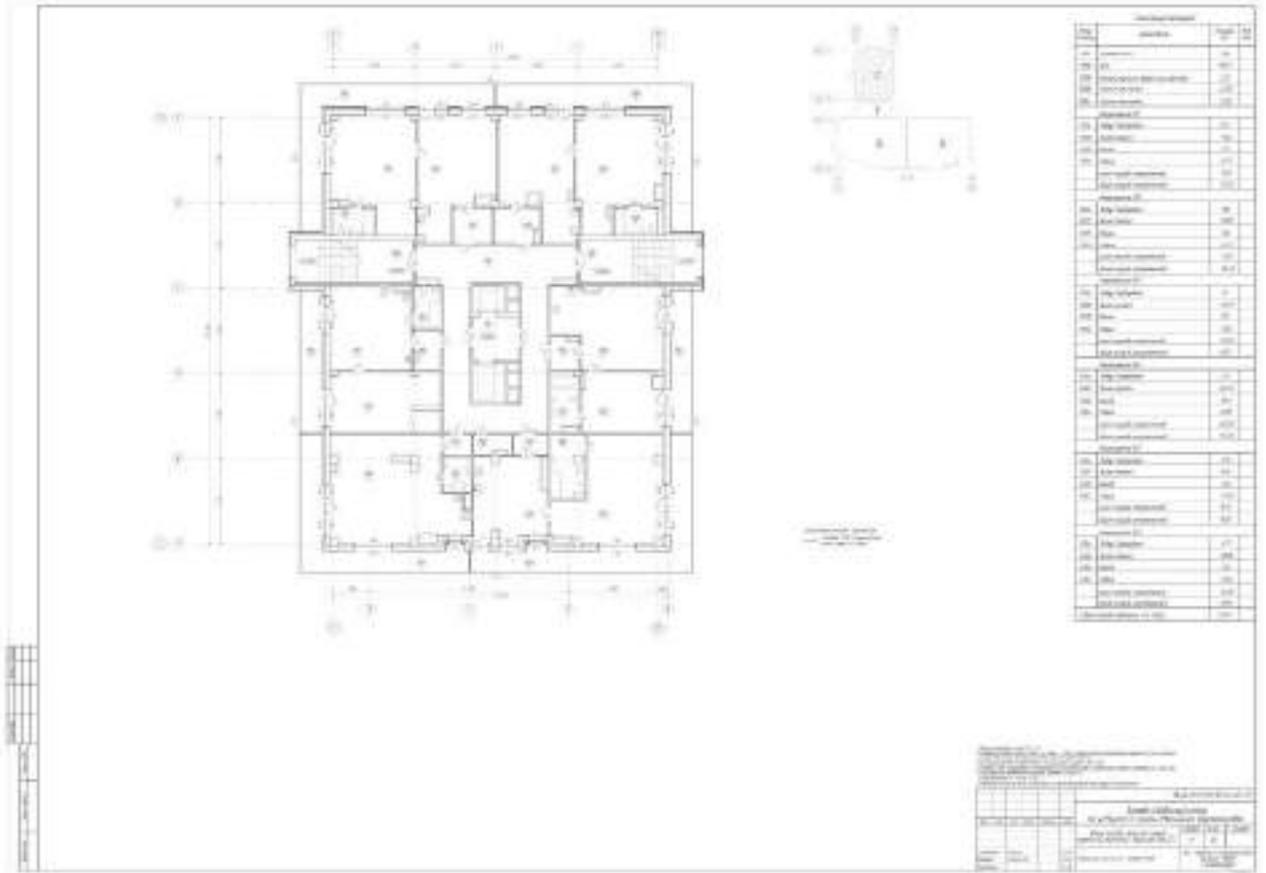


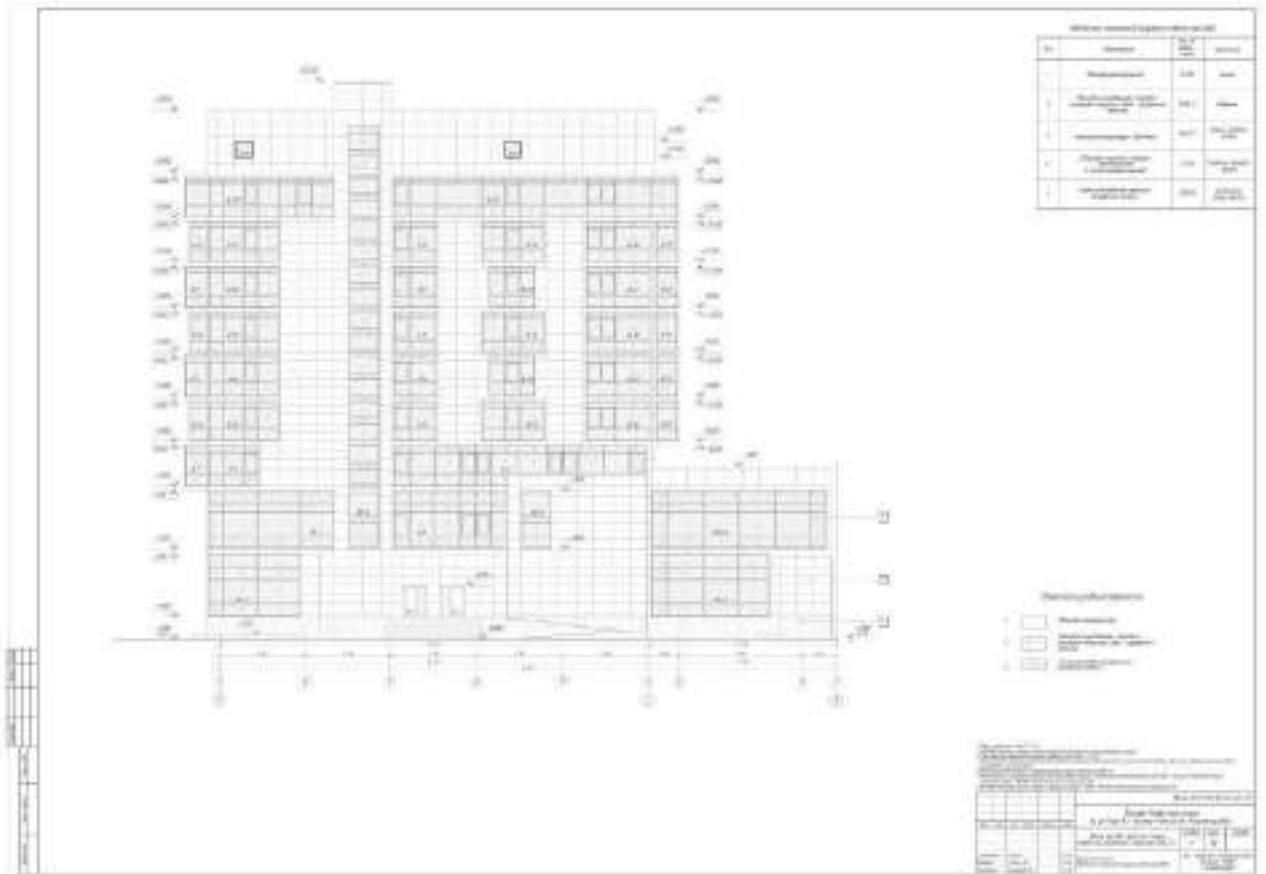
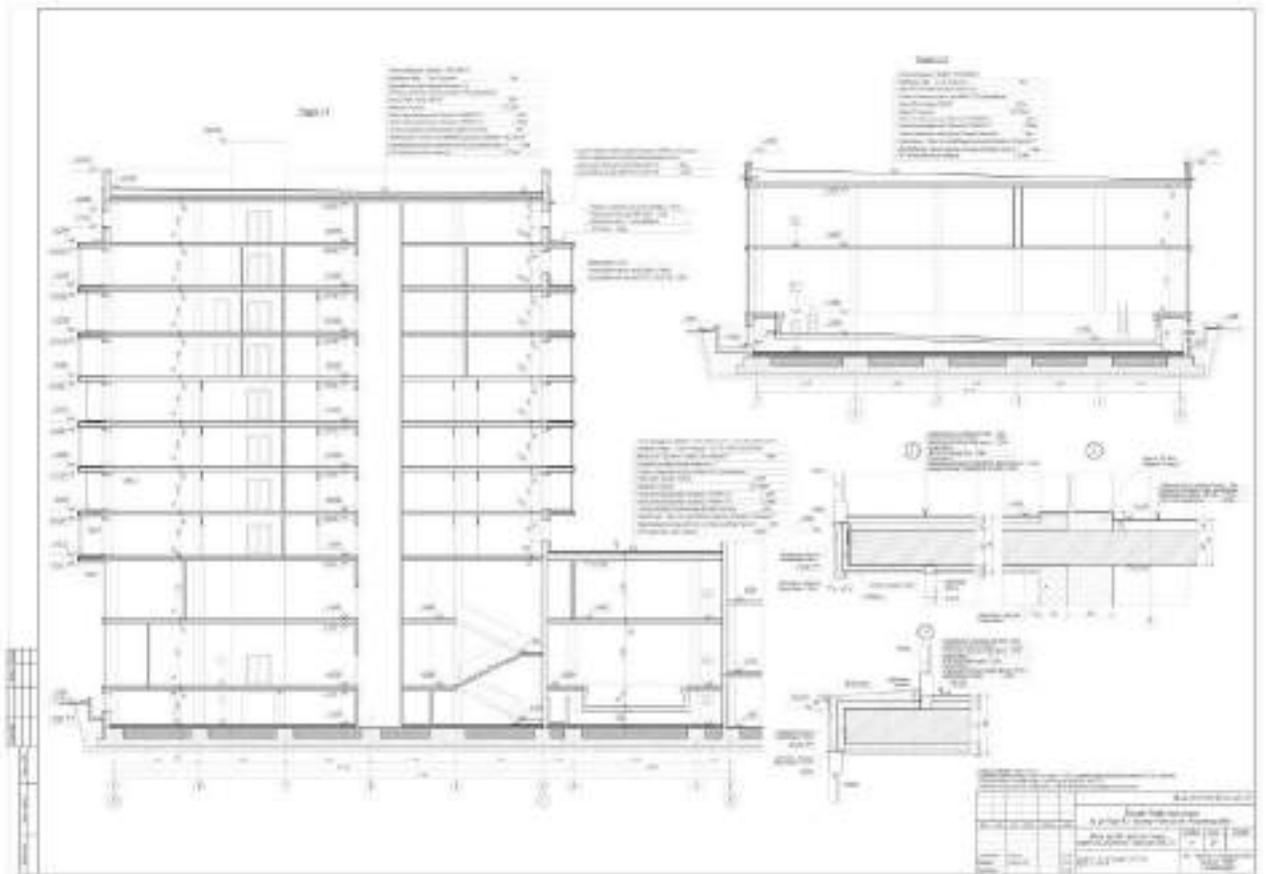


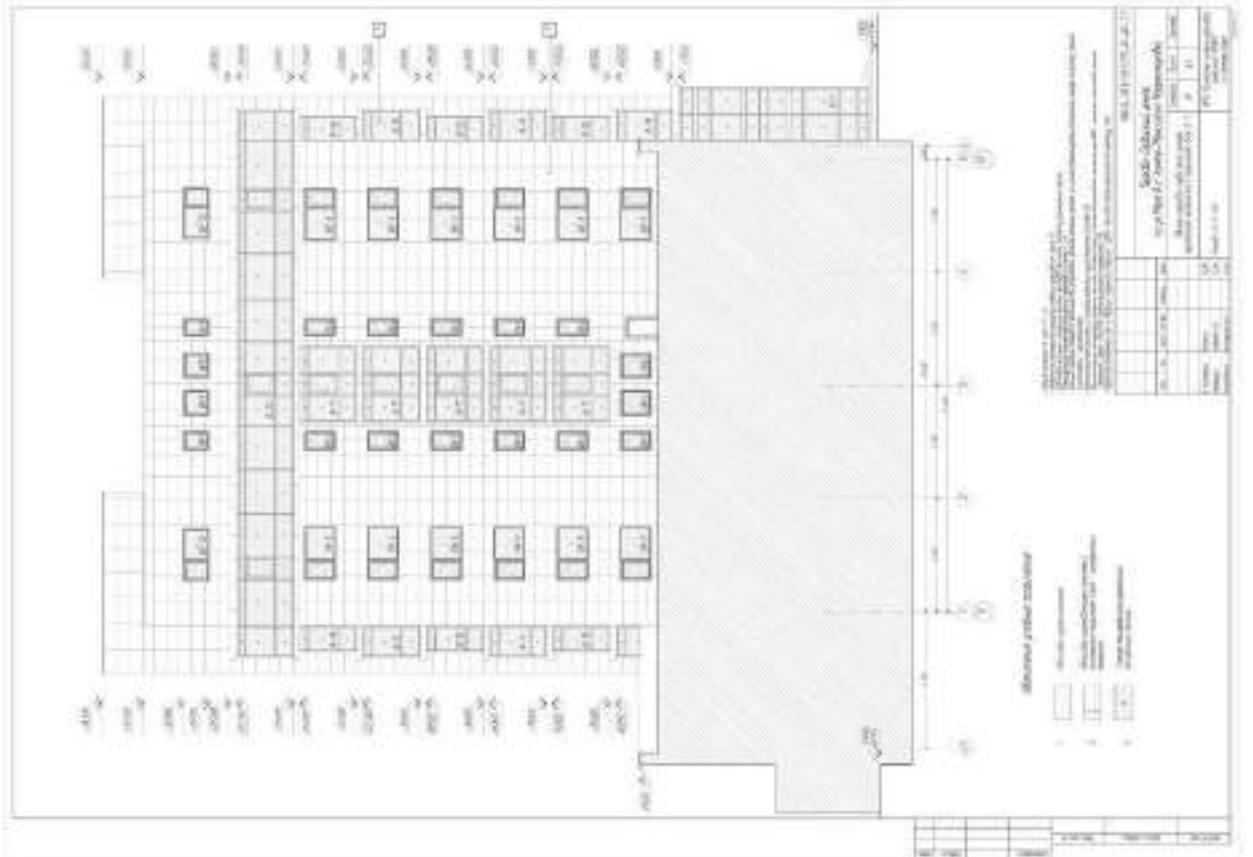
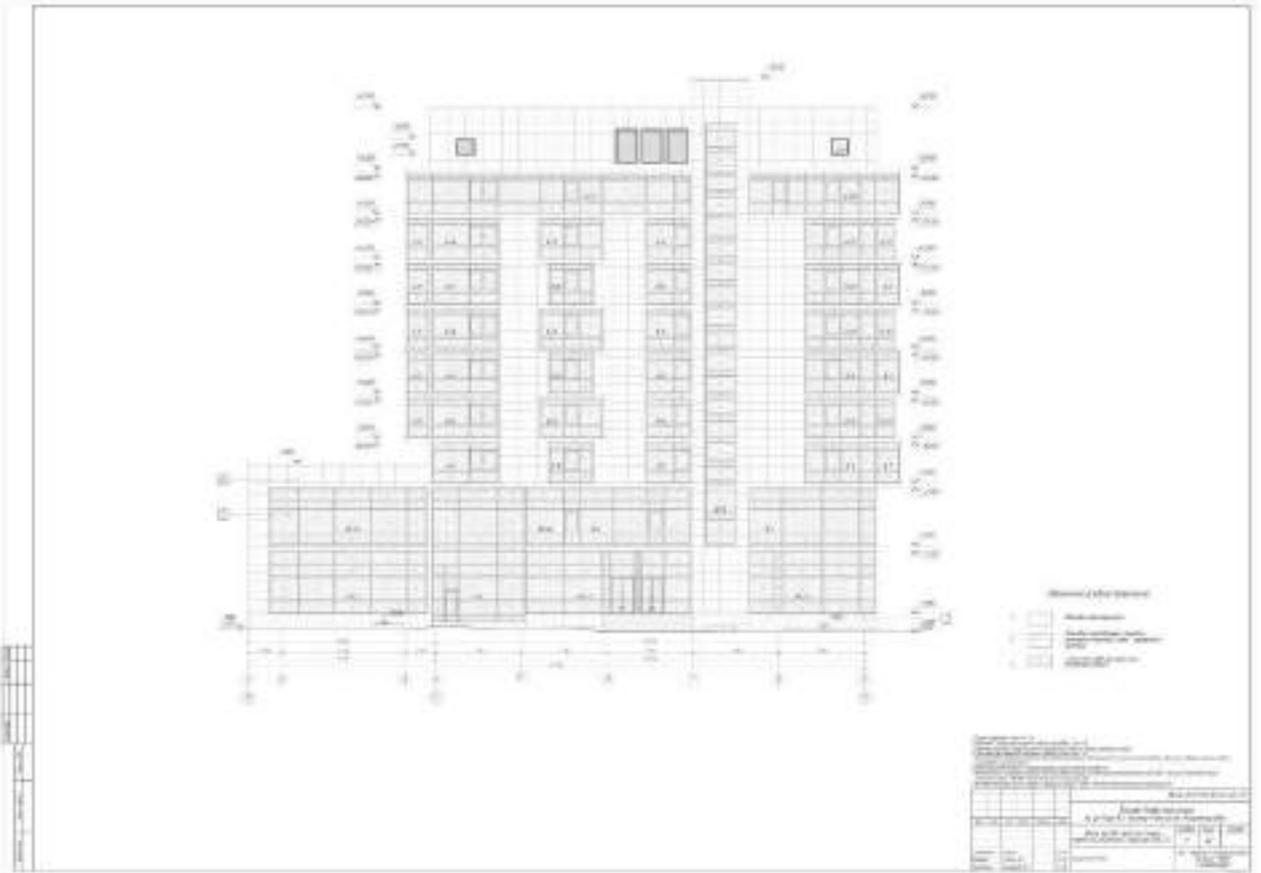


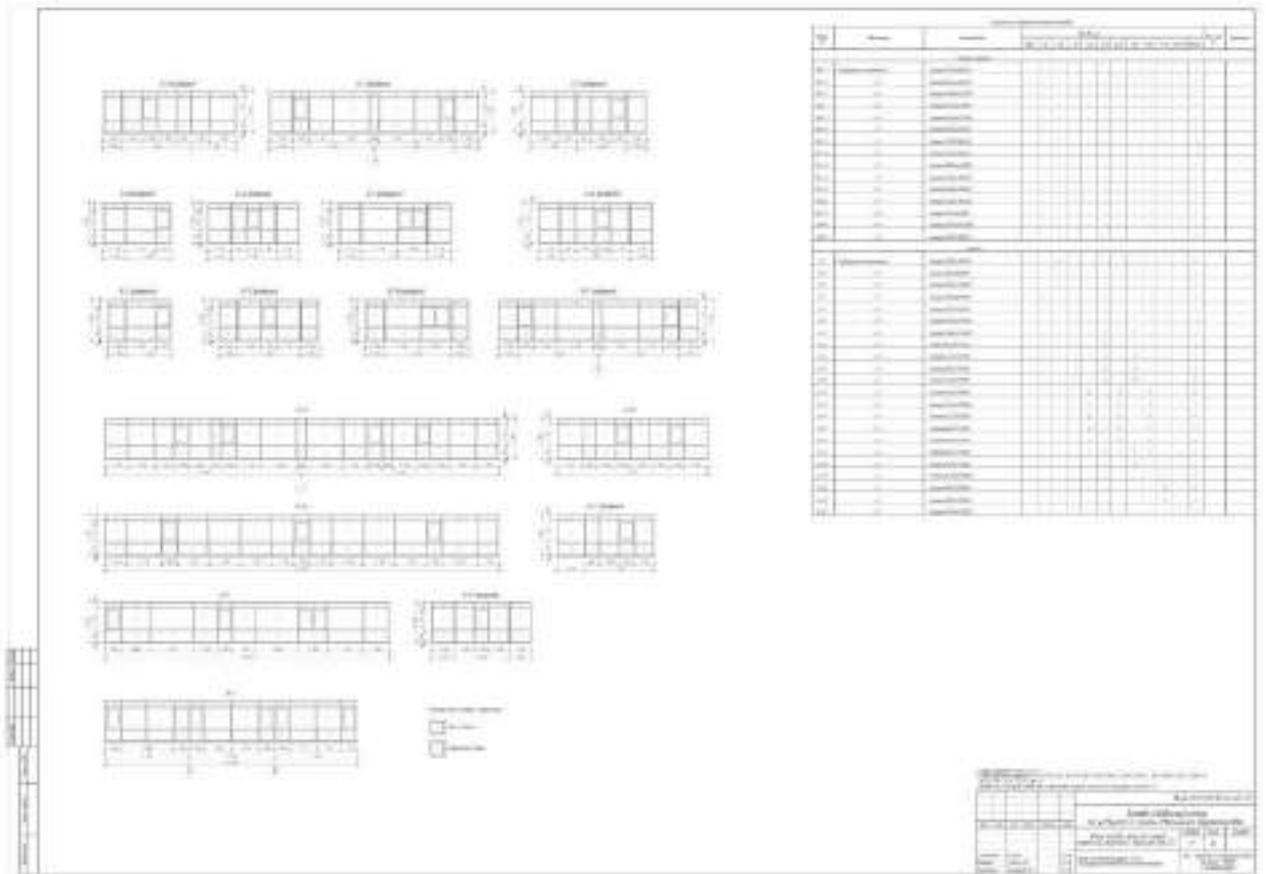
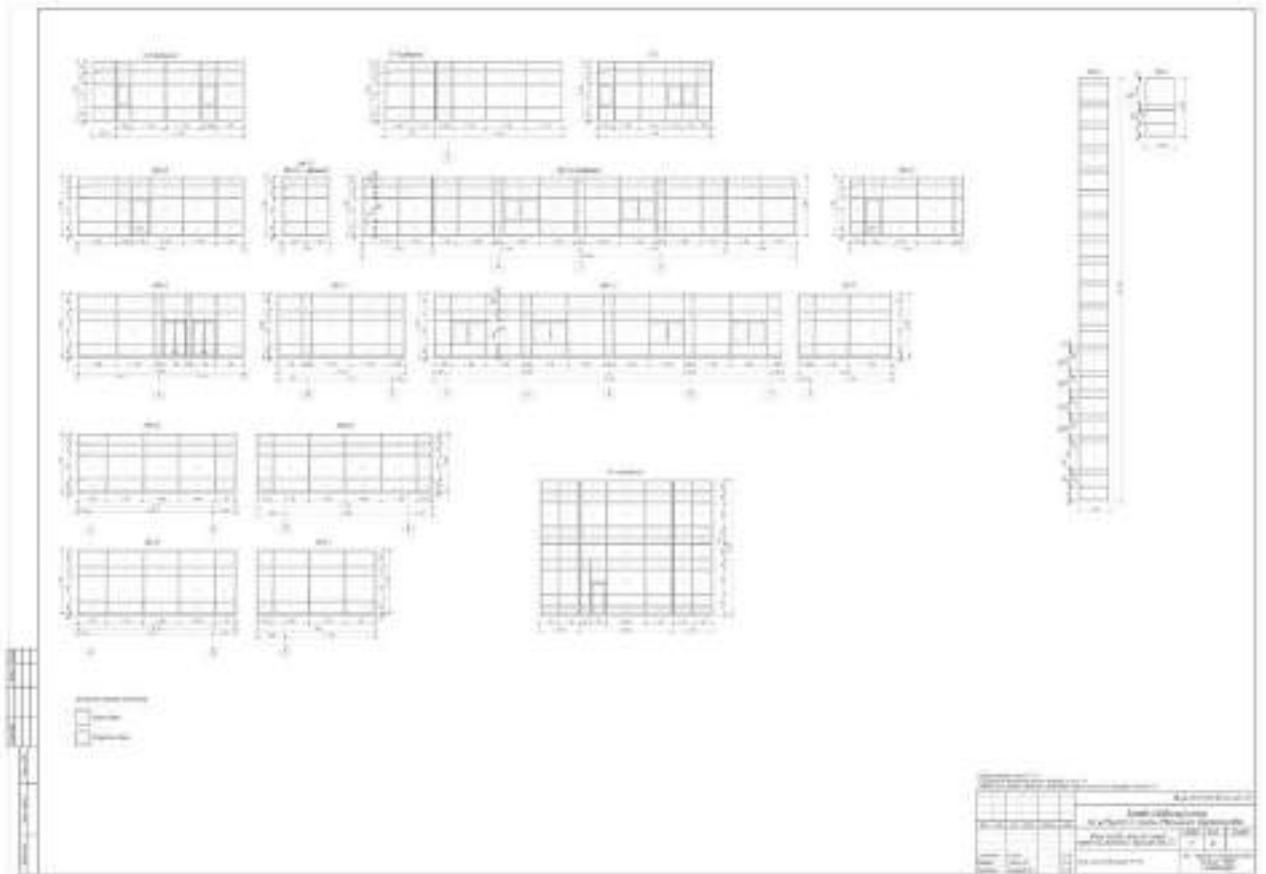












Итого по разделу 1		Итого по разделу 2		Итого по разделу 3		Итого по разделу 4		Итого по разделу 5		Итого по разделу 6		Итого по разделу 7		Итого по разделу 8		Итого по разделу 9		Итого по разделу 10		Итого по разделу 11		Итого по разделу 12		Итого по разделу 13		Итого по разделу 14		Итого по разделу 15		Итого по разделу 16		Итого по разделу 17		Итого по разделу 18		Итого по разделу 19		Итого по разделу 20		Итого по разделу 21		Итого по разделу 22		Итого по разделу 23		Итого по разделу 24		Итого по разделу 25		Итого по разделу 26		Итого по разделу 27		Итого по разделу 28		Итого по разделу 29		Итого по разделу 30		Итого по разделу 31		Итого по разделу 32		Итого по разделу 33		Итого по разделу 34		Итого по разделу 35		Итого по разделу 36		Итого по разделу 37		Итого по разделу 38		Итого по разделу 39		Итого по разделу 40		Итого по разделу 41		Итого по разделу 42		Итого по разделу 43		Итого по разделу 44		Итого по разделу 45		Итого по разделу 46		Итого по разделу 47		Итого по разделу 48		Итого по разделу 49		Итого по разделу 50		Итого по разделу 51		Итого по разделу 52		Итого по разделу 53		Итого по разделу 54		Итого по разделу 55		Итого по разделу 56		Итого по разделу 57		Итого по разделу 58		Итого по разделу 59		Итого по разделу 60		Итого по разделу 61		Итого по разделу 62		Итого по разделу 63		Итого по разделу 64		Итого по разделу 65		Итого по разделу 66		Итого по разделу 67		Итого по разделу 68		Итого по разделу 69		Итого по разделу 70		Итого по разделу 71		Итого по разделу 72		Итого по разделу 73		Итого по разделу 74		Итого по разделу 75		Итого по разделу 76		Итого по разделу 77		Итого по разделу 78		Итого по разделу 79		Итого по разделу 80		Итого по разделу 81		Итого по разделу 82		Итого по разделу 83		Итого по разделу 84		Итого по разделу 85		Итого по разделу 86		Итого по разделу 87		Итого по разделу 88		Итого по разделу 89		Итого по разделу 90		Итого по разделу 91		Итого по разделу 92		Итого по разделу 93		Итого по разделу 94		Итого по разделу 95		Итого по разделу 96		Итого по разделу 97		Итого по разделу 98		Итого по разделу 99		Итого по разделу 100	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100																																																																																																				

Информация об оценщике (лице, осуществляющем подготовку отчета):
 ФИО: [Имя Фамилия Инициалы]
 Подпись: [Подпись]
 Должность: [Должность]
 Место работы: [Место работы]
 Контактная информация: [Контактная информация]





**Общество с ограниченной ответственностью
«Азбука Девелопмент»**

ИНН/КПП 8601070575/860101001, ОГРН 1208600012730
628007, ХМАО - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8, пом. 194
р/сч 40702810067460004360 в ПАО Сбербанк, к/сч 30101810800000000651
E-mail: official-pochta@azbukadv.ru

Исх. № 10 от 28.01.2025г.

**Справка
о техническом состоянии объекта незавершенного строительства**

№ п/п	Наименование показателя	Значение показателя	
1.	Адрес объекта или описание места нахождения		
1.1.	Субъект Российской Федерации	ХМАО-Югра	
1.2.	Район	-	
1.3.	Муниципальное образование	-	
1.4.	Населенный пункт	г Ханты-Мансийск	
1.5.	Улица	Мира	
1.6.	Номер дома	-	
1.7.	Номер корпуса	1	
1.8.	Номер строения	27	
1.9.	Иное описание местоположения	-	
2.	Сечения о здании		
2.1.	Назначение здания	Здание общественного назначения	
2.2.	Дата визуального обследования	30.09.2024	
2.3.	Этажность здания	1	
2.4.	Количество подземных этажей	1	
2.5.	Стадия готовности, %	10	
3.	Физический износ здания, %		
3.1.	Физический износ элементов, %		
3.2.	-Фундамент (материал, %)	Железобетонный, свайно-ростверковый	16
3.3.	-Наружные стены (материал, %)	Монолитный железобетон	16
3.4.		Чердачные	-
3.5.	-Перекрытия	Междуэтажные	-
3.6.		Подвальные	Монолитная Ж/Б плита
3.7.	-Лестницы (материал, %)	железобетон	16
3.8.	-Фасады (наружная отделка)	-	
3.9.	-Перегородки (материал, %)	Монолитный железобетон	16
3.10.	-Внутренняя отделка	-	
3.11.	-Полы (материал, %)	-	
3.12.	-Оконные и дверные проемы	-	
3.13.	-Печи, камин, очаги	-	
3.14.	-Канализация	-	
3.15.	-Система водоснабжения (холодного и горячего) (материал, %)	-	
3.16.	-Электрооборудование	-	
3.17.	-Система внутридомового газового оборудования	-	

Технический директор
ООО «Азбука Девелопмент»

О.В. Рудикова



МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

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

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

Генеральному директору
ООО «Центр оценки инноваций»

Луценко Р.С.

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

ВЫПИСКА

из единого государственного реестра саморегулируемых организаций
оценщиков

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

Начальник Управления по
контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций

М.Г. Соколова

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



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года № 8002.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

15.11.2016

Дата

№ 3199-16

Идентификационный

Настоящим подтверждается, что

Чужмаков Игорь Александрович

ИР ИД

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

Идентификационный удостоверение личности

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

Идентификационный удостоверение личности

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 2063 от 15.11.2016 года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным законодательством.

Исполнительный директор НП АРМО

Должность, наименование организации

Г.А. Петропавловская

ИД



Москва







ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

№ 249005-035-000158 от 25.11.2024 г.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности оценщика (далее – Договор или Договор страхования) заключен на основании успешного завершения Страхователем и на основании «Правил страхования обязательности оценки», утвержденных Приказом ЦАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 61 от 11 марта 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страхователя в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energo Garant.ru.

Созданием Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страхователем условиях подтверждается признанием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплаты страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик	<p>ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23 ИНН КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 4070381023836104005 в ЦАО Сбербанка г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225</p>
2. Страхователь	<p>Чурилов Игорь Александрович Адрес: Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Героя Курдюмов, д. 1А, кв. 110 Паспорт Р046 23 078023 Выдан (вселе, кем): 26.04.2023 г., ТУ МВД России по Московской области, код подразделения 500-051</p>
3. Объект страхования:	<p>3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возложенным вследствие причинения ущерба заказчику, заключенному договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.</p>
4. Страховой случай:	<p>4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или приказом страховщиком факт причинения ущерба заказчику или третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.</p> <p>4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает:</p> <p>4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключенному договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки;</p> <p>4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования ложной величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками;</p> <p>4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, правил аккредитованных органов власти Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;</p> <p>4.3. Событие, являющееся причиной страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий:</p> <ul style="list-style-type: none"> • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключенному договор на проведение оценки, или третьим лицам признано в окончательном договоре на оценку, действии которых выявлено после вступления в силу вступившего Договора и отчета по которым выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования или страховой единицы, установленной законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма, Страховая премия	<p>5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: 100 000 000,00 (сто миллионов) рублей 00 коп.</p> <p>5.2. Страховая премия в размере Страховой премии в размере 35 500,00 (тридцать пять тысяч пятьсот) руб. 00 коп. уплачивается Страхователем единовременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика в срок до 01 января 2025 г.</p> <p>5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.2 срок вступивший Договор считается недействительным.</p> <p>5.4. Страховая сумма реструктурируется только на те договоры по оценке, действие которых выявлено после вступления в силу вступившего Договора и отчета по которым выданы до окончания действия вступившего Договора.</p>
6. Срок действия договора	<p>6.1. Срок действия настоящего Договора с 01 января 2025 г. по 31 декабря 2025 г.</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 в 5.2 настоящего Договора.</p> <p>6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу вступившего Договора и после срока окончания его действия.</p>
7. Определение размера страховой выплаты	<p>7.1. Страховое возмещение полагается в размере, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и вступившим 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 Выгодополучателем, т.е. расхода, которое лицо, чье право нарушено, произвел или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, включая:</p>

	<p>што с ущербом или повреждением имущества.</p> <p>7.2.2. стоимость повторно оказанных страховых услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении Договора не проводились 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>
<p>8. Заключительные положения</p>	<p>8.1. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора.</p> <p>8.2. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются соответствующими Правилами страхования и действующим законодательством.</p> <p>8.3. Страхователь подтверждает, что также ознакомлен с Ключевым информационным документом (КИД), Принципами страхования, Условными страхования, содержащимися с настоящим Полиссом, согласен заключить этот договор на предложенных Страховщиком условиях, и также подтверждает, что он полностью информирован об условиях страхования, все условия страхования ему разъяснены и понятны. Дает согласие на обработку своих персональных данных, указанных в настоящем Полиссе, в соответствии с Федеральным законом "О персональных данных" от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ - Страхователь КИД и Правила страхования ознакомил, с условиями страхования согласен.</p> <p>8.4. При заключении настоящего Договора Страхователь физическое лицо от Договора страхования в случае не предоставления, предоставления ложной или недостоверной информации о Договоре страхования в соответствии с требованиями Указами ЦБ РФ № 6109-У от 29.03.2022 года действие договора страхования прекращается. При этом Страховщик по требованию Страхователя возмещает Страхователю часть уплаченной страховой премии (страхового взноса) и максимальный срок действия страхования до окончания очередного оплаченного периода страхования, в срок, не превышающий 7 (Семь) рабочих дней со дня получения заявления Страхователем об отказе от Договора страхования. Возврат осуществляется при отсутствии в оплаченном периоде событий, имеющих признаки страхового случая.</p>
<p>9. Особые положения</p>	<p>9.1. Положения в отношении исключения убытков, связанных с киберрисками.</p> <p>Исключением Договора не покрываются также-либо убытки, ущерб, ответственность, претензии, штрафы, пени, затраты или расходы любого характера, прямо или косвенно вытекающие, вытекающие из или каким-либо образом связанные с любой:</p> <p>9.1.1. Кибератакой или Киберинцидентом, включая, помимо всех прочего, любые действия, предпринятые для контроля, предотвращения, ликвидации или исправления любой Кибератаки или Киберинцидента или</p> <p>9.1.2. Утратой возможности эксплуатации, снижения функциональности, ремонт, замена, восстановление, неисполнение, потеря или кража любых Данных, включая любую службу, относящуюся к стоимости таких Данных; нарушение законодательства, касающегося конфиденциальности и / или личной информации / персональных данных, несанкционированным доступом или использованием любой личной информации / персональных данных, или конфиденциальной информации (кроме информации, которая на законных основаниях доступна в открытом доступе или является публичной, если только такая информация, которая является общедоступной, не была умышленно идентифицирована посредством сбора и / или обработки), независимо от наличия любых других причин или событий, которые одновременно или в любой последовательности могли повлиять на убыток.</p> <p>В случае, если такая-либо часть исключенного исключенным будет признана добросовестной или на законной юридической основе, оставшаяся часть считается действительной в полном объеме.</p> <p>Компьютерная Система означает любой компьютер, оборудование, программное обеспечение, систему связи, электронное устройство (включая, помимо прочего, смартфон, планшет, планшет, портативное устройство), сервер, облако или микросервер, включая любую подобную систему или любую конфигурацию из вышеуказанных устройств, включая любое связанное с ними оборудование, устройство хранения данных, сетевое оборудование или средство резервного копирования, привлекающее или управляемое Страхователем (Застрахованными лицами) или любой другой стороной.</p> <p>Кибератака означает несанкционированное, умышленное или преступное деяние или серию связанных несанкционированных, умышленных или преступных деяний, независимо от времени или места их совершения, или угроза или возможная угроза совершения таких деяний, относящихся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой.</p> <p>Киберинцидент означает:</p> <ul style="list-style-type: none"> - любую ошибку или упущение, или серию ошибок или упущений, относящихся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой; - любую частичную или полную недоступность или отказ, или серию связанных случаев недоступности или отказа, относящихся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой; - перерыв / прерывание деятельности, вызванное случайным, непреднамеренным или неосторожным / небрежным действием или бездействием, ошибкой или упущением сотрудника, независимым подрядчиком/консультантом или сторонним поставщиком услуг при работе с или обслуживании Компьютерной системы, приводящими к полной или частичной недоступности Компьютерной системы; <p>Данные означают информацию, факты, контакты, коды или любую другую информацию, преобразованные в форму, пригодную для использования, доступа, обработки, передачи или хранения Компьютерной Системой.</p>
<p>Приложение:</p>	<p>«Правила страхования ответственности оценщика», утвержденные Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГ ОГАНТ» №64 от 11 марта 2019 г.</p>



ПАО «САК «ЭНЕРГ ОГАНТ»
 Начальник отдела страхования ответственности
 и рисков/обязательных продаж
 Департамента страхования ответственности
 в сельскохозяйственных рисках
 Чудовский С.Г./
 На основании Доверенности №001-3/510224-с от 23.09.2024г.



Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

**ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧЕННОГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОРА НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ
№ 240005-035-000157 от 25.11.2024 г.**

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности юридического лица, заключенного с заказчиком договора на проведение оценки (далее – Договор или Договор страхования) заключен на основании условий заключенного Страхователем и на основании «Правил страхования обязательности оценщиков», утвержденных Приказом ЦАК «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 января 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страхователя в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energo-garant.ru.
Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страхователем условиях подтверждается принятием от Страхователя настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик	<p>ЦАК «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН КПП 7703041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ЦАО Сбербанка г. Москва БИК 044525225 к/с 30101810400000000225</p>
2. Страхователь	<p>ООО «Центр оценки инвестиций» Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Южная/Ильинский в/л. Ленинский, д. 12, координаты (N9 W44) 5054011713 – ОФД) 79058527 р/с 40702810400500000184 в АО «Банк ДОМ.РФ» г. Москва БИК 044583266 к/с 30101810345250000266 Генеральный директор Р.С. Лурьева</p>
3. Объект страхования:	<p>3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключенного с заказчиком договора на проведение оценки, являются любые законные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за пренебрежение кредитору третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p>
4. Страховой случай:	<p>4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключенного с заказчиком договора на проведение оценки (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный наступившим в законную силу решением арбитражного суда или арбитража страхованиями факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или иному лицу в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p> <p>4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает:</p> <p>4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки;</p> <p>4.2.2. возмещение вреда, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подготовленном оценщиком или оценщиками;</p> <p>4.2.3. вред иному лицу в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;</p> <p>4.3. Событие, являющееся причиной страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий:</p> <ul style="list-style-type: none"> • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действии которых началось после наступления в силу настоящего Договора и отчета по которым поданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены в Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма. Страховая премия.	<p>5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: 500 000 000,00 (пятьсот миллионов) рублей 00 коп.</p> <p>5.2. Страховая премия в размере 82 250,00 (восемьдесят две тысячи шесть hundred) рублей 00 коп. уплачивается Страхователем единовременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок до 01 января 2025 г.</p> <p>5.3. При наступлении (нашей задатке) страховой премии в установленном п. 5.2 срок выстоящий Договор считается несостоявшимся.</p> <p>5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых началось после наступления в силу настоящего Договора и отчета по которым поданы до окончания действия настоящего Договора.</p>
6. Срок действия договора	<p>6.1. Срок действия настоящего Договора с 01 января 2025 г. по 31 декабря 2025 г.</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 наступления страховой премии в размере и сроки, указанные в 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>
7. Определенно ли размер страховой выплаты.	<p>7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности.</p> <p>7.2. В сумму страхового возмещения включаются:</p>

	<p>7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодинобременем, т.е. расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвел или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, возникшего в результате нарушения исполнения обязательств;</p> <p>7.2.2. стоимость повторно оказанных схожих 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>
<p>8. Важнейшие условия</p>	<p>8.1. В случае расторжения условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественно силу имеют условия настоящего Договора.</p> <p>8.2. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством.</p> <p>8.3. Страхователь подтверждает, что после ознакомления с Ключевым информационным документом (КИД) Правил страхования, Условий страхования, содержащихся с настоящим Полисе, согласен заключить этот договор на предложенных Страховщиком условиях, а также подтверждает, что он полностью информирован об условиях страхования, все условия страхования ему разъяснены и понятны. Дает согласие на обработку своих персональных данных, указанных в настоящем Полисе, в соответствии с Федеральным законом "О персональных данных" от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ. Страхователь КИД и Правила страхования получил, и условия страхования согласен.</p> <p>8.4. При мотивированном отказе Страхователя физического лица от заключения Договора страхования в соответствии с требованиями Указами ЦБ РФ № 6109-У от 29.03.2022 года действие договора страхования прекращается. При этом Страховщик по требованию Страхователя возмещает Страхователю часть уплаченной страховой премии (страхового взноса) за истекший срок действия страхования до окончания очередного оплаченного периода страхования, в срок, не превышающий 7 (семь) рабочих дней со дня получения заявления Страхователем об отказе от Договора страхования. Возврат осуществляется при отсутствии в оплаченном периоде событий, имеющих признаки страхового случая.</p>
<p>9. Особые положения</p>	<p>9.1. Положения в настоящем исключении убытков, связанных с киберрисками.</p> <p>Настоящим Договором не покрываются также любые убытки, ущерб, ответственность, претензии, штрафы, пени, затраты или расходы любого характера, прямо или косвенно вытекающие, возникающие из или каким-либо образом связанные с любой:</p> <p>9.1.1. Кибератакой или Киберинцидентом, включая, помимо всех прочих, любые действия, предпринимаемые для контроля, предотвращения, подавления или исправления любой Кибератаки или Киберинцидента; или</p> <p>9.1.2. Утратой возможности манипуляции, стипендии функциональности, репутат, замена, восстановление, восстановление, потеря или кража любых Данных, включая любую суверен, отнесения к стоимости таких Данных, нарушении конфиденциальности, включая любые конфиденциальности и / или личной информации / персональных данных, несанкционированным доступом или использованием любой личной информации / персональных данных, или конфиденциальной информации (кроме информации, которая не является конфиденциальной в открытом доступе или является публичной, если только такая информация, которая является общедоступной, не была uniquely идентифицируемой посредством имени и / или обработки), независимо от наличия любых других прав или обязательств, которые одновременно или в любой последовательности могут повлиять на убыток.</p> <p>В случае, если какая-либо часть настоящего исключения будет признана недействительной или не имеющей юридической силы, оставшаяся часть считается действительной в полном объеме.</p> <p>Компьютерная Система означает любой компьютер, оборудование, программное обеспечение, систему связи, электронное устройство (включая, помимо прочего, смартфон, планшет, персональное устройство), сервер, облако или контроллер, включая любую подобную систему или любую конфигурацию из вышеперечисленных устройств, включая любые связанные с ними ввод, вывод, устройство хранения данных, сетевое оборудование или средство резервного копирования, восстановления или управления Страхователем (Застрахованными лицами) или любой другой стороной.</p> <p>Кибератака означает несанкционированное, умышленное или преступные деяние или серию связанных несанкционированных, умышленных или преступных деяний, независимо от времени или места их совершения, или угроза или возможная угроза совершения таких деяний, относящаяся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой.</p> <p>Киберинцидент означает:</p> <ul style="list-style-type: none"> - любую ошибку или упущение, или серию ошибок или упущений, относящихся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой; - любую частичную или полную недоступность или отказ, или серию связанных случаев недоступности или отказа, относящихся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой; - прерыв / непредвиденные деятельности, названные случайным, непреднамеренным или неосторожным / небрежным действием или бездействием, опечаткой или упущением сотрудником, независимым подрядчиком/консультантом или сторонним поставщиком услуг при работе с или обслуживании Компьютерной системы, приводящими к полной или частичной недоступности Компьютерной системы; - данные означают информацию, факты, концепции, коды или любую другую информацию, преобразованную в форму, пригодную для использования, доступа, обработки, передачи или хранения Компьютерной Системой.
<p>Приложение:</p>	<p>Правила страхования ответственности авиационно, утвержденными Приказом ЦАО «САК» «ЭНЕРГОГАРАНТ» №64 от 11 марта 2019 г.</p>

Договор оформлен Бюроной О.И.

Страховщик:
ЦАО «САК» «ЭНЕРГОГАРАНТ»
 Директор Департамента
 страхования ответственности в сел.судовладельческих рисках



По условиям Договора № 02-13/51823-с от 26.11.2023 г.



Пронумеровано, прошнуровано, скреплено
печатью и подписью
240 (Двести сорок) страниц.
Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Луценко Р.С.





Документ подписан и передан через оператора ЭДО АО «ПФ «СКБ Контур»

	Организация, сотрудник	Доверенность: рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:	Общество с ограниченной ответственностью "Центр оценки инвестиций" Чужмаков Игорь Александрович	Не приложена при подписании	07ADE300DBB10784411CA1C907 635C2C с 29.08.2024 16:38 по 29.08.2025 16:38 GMT+03:00	30.01.2025 11:07 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
	ООО "ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ" Луценко Роман Сергеевич, Генеральный директор	Не требуется для подписания	028F081E012CB2DEBC41647FC85 AEEE2BF с 18.11.2024 20:11 по 18.02.2026 20:11 GMT+03:00	30.01.2025 11:08 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа