



ИО-1121-45

Отчет об оценке

земельных участков с кадастровыми номерами
86:12:0101059:14 и 86:12:0101058:5,
расположенных по адресам: Ханты-
Мансийский автономный округ - Югра,
г. Ханты-Мансийск, ул. Островского, д. 6 и д.7

| | |
|-------------------------|---|
| Дата оценки | 22 ноября 2021 г. |
| Дата составления отчета | 24 ноября 2021 г. |
| Заказчик | ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ» |
| Исполнитель | ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ» |
| Оценщик | Овчинников Виктор Сергеевич |

196084, г. Санкт-Петербург, ул. Киевская,
д. 5, корп. 3, лит. А, пом. 68
Тел.: (812) 454-02-00
www.labrium.ru



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

Уважаемый Дмитрий Викторович!

На основании Технического задания № 17 от 24 ноября 2021 г. к Договору № 340-О/130/2020 от 13 июля 2020 г. с ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ» (Заказчиком) ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ» (Исполнителем) произведено определение справедливой стоимости земельных участков с кадастровыми номерами 86:12:0101059:14 и 86:12:0101058:5, расположенных по адресам: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Островского, д. 6 и д.7 (далее – Объект оценки), по состоянию на 22 ноября 2021 г. (дата оценки).

Таблица № 1. Состав Объекта оценки

| № | Наименование | Кадастровый номер | Площадь, кв. м |
|---|--|-------------------|----------------|
| 1 | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для иных целей, общая площадь 1 605 кв. м, кадастровый номер 86:12:0101059:14, адрес объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Островского, д. 6 | 86:12:0101059:14 | 1 605,00 |
| 2 | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под объектом – жилой дом, общая площадь 461 +/- 5 кв. м, кадастровый номер 86:12:0101058:5, адрес объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Островского, д. 7 | 86:12:0101058:5 | 461,00 |

Целью и задачей оценки являлось определение справедливой стоимости Объекта оценки и определение стоимости чистых активов фонда для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29 ноября 2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков.

Отчет об оценке выполнен в соответствии с Задаaniem на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений и ограничений. На основании информации, представленной и проанализированной в настоящем Отчете об оценке, мы пришли к заключению, что:

Справедливая стоимость земельных участков с кадастровыми номерами 86:12:0101059:14 и 86:12:0101058:5 расположенных по адресам: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Островского, д. 6 и д.7 по состоянию на 22 ноября 2021 г. составляет:

20 730 000 (Двадцать миллионов семьсот тридцать тысяч) рублей РФ (НДС не облагается¹)².

¹ В соответствии с пп. 6 п. 2 ст. 146 Налогового кодекса Российской Федерации «не признаются объектом налогообложения операции по реализации земельных участков (долей в них)», в связи с чем к полученной стоимости величина НДС не применима, НДС не указывается

² Данная величина получена путем суммирования стоимостей отдельных объектов и не предполагает их совместную продажу

в том числе:

Таблица № 2. Справедливая стоимость Объекта оценки

| № | Наименование | Кадастровый номер | Площадь, кв. м | Справедливая стоимость округленно до тысяч без учета НДС, руб. |
|--------------|--|-------------------|----------------|--|
| 1 | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для иных целей, общая площадь 1 605 кв. м, кадастровый номер 86:12:0101059:14, адрес объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Островского, д. 6 | 86:12:0101059:14 | 1 605,00 | 15 589 000 |
| 2 | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под объектом – жилой дом, общая площадь 461 +/- 5 кв. м, кадастровый номер 86:12:0101058:5, адрес объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Островского, д. 7 | 86:12:0101058:5 | 461,00 | 5 141 000 |
| Итого | | | | 20 730 000 |

В случае необходимости нами могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

С уважением,

Генеральный директор
ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Найчук С. О.

Оценщик I категории
Овчинников В.С.



(Handwritten signatures in blue ink over the stamp and a horizontal line)

ОГЛАВЛЕНИЕ

| | |
|--|-----------|
| РАЗДЕЛ 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ | 6 |
| 1.1. Основные факты и выводы | 6 |
| 1.2. Задание на оценку | 7 |
| 1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике | 7 |
| 1.4. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения и ограничения | 8 |
| РАЗДЕЛ 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ | 10 |
| 2.1. Стандарты оценки для определения стоимости Объекта оценки | 10 |
| 2.2. Используемая терминология | 11 |
| 2.3. Последовательность определения стоимости | 13 |
| РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 13 |
| 3.1. Состав Объекта оценки | 13 |
| 3.2. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных | 13 |
| 3.3. Юридическое описание Объекта оценки | 14 |
| 3.4. Описание местоположения Объекта оценки | 16 |
| 3.5. Описание Объекта оценки | 22 |
| 3.6. Назначение и текущее использование Объекта оценки | 22 |
| 3.7. Указание сегментов рынка недвижимости, в которых может позиционироваться Объект оценки | 22 |
| РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ РЫНКА | 23 |
| 4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынок оцениваемого Объекта | 23 |
| 4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки | 26 |
| 4.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с Объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый Объект | 28 |
| 4.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых Объектов недвижимости | 32 |
| 4.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки Объекта | 39 |
| РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | 40 |
| 5.1. Общие положения | 40 |
| 5.2. Анализ вариантов использования Объекта оценки | 41 |
| РАЗДЕЛ 6. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ | 43 |
| 6.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости рыночным (сравнительным) подходом | 46 |
| 6.2. Расчет справедливой стоимости Объекта оценки в рамках рыночного (сравнительного) подхода | 49 |
| 6.2.1. Выявление сопоставимых объектов | 49 |
| 6.2.2. Проверка достоверности информации о сделках | 54 |
| 6.2.3. Определение единиц сравнения и элементов сравнения | 54 |
| 6.2.4. Внесение корректировок в цены объектов-аналогов | 54 |
| РАЗДЕЛ 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И ФОРМИРОВАНИЕ ИТОГОВОГО ЗНАЧЕНИЯ СТОИМОСТИ | 68 |
| ПРИЛОЖЕНИЯ | 70 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ | 71 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА | 73 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ 3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ | 81 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ | 86 |

Раздел 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

1.1. Основные факты и выводы

Таблица № 3. Основные факты и выводы

| Показатель | Характеристика | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|-------------------|----------------|--|----------------|--|---|--|------------------|----------|------------|---|--|-----------------|--------|-----------|--------------|--|--|--|-------------------|
| Основание для проведения Оценщиком оценки Объекта оценки | Техническое задание № 17 от 24 ноября 2021 г. к Договору № 340-О/130/2020 от 13 июля 2020 г. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Дата составления и порядковый номер Отчета | ИО-1121-45 от 24 ноября 2021 г. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Общая информация, идентифицирующая Объект оценки | <ul style="list-style-type: none"> земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для иных целей, общая площадь 1 605 кв. м, кадастровый номер 86:12:0101059:14, адрес объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Островского, д. 6; земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под объектом – жилой дом, общая площадь 461 +/- 5 кв. м, кадастровый номер 86:12:0101058:5, адрес объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Островского, д. 7 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке | <p>Затратный: обоснованный отказ.</p> <p>Рыночный (сравнительный): земельный участок с кадастровым номером 86:12:0101059:14 15 588 707 руб. (НДС не облагается); земельный участок с кадастровым номером 86:12:0101058:5 5 141 307 руб. (НДС не облагается).</p> <p>Доходный: обоснованный отказ.</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Итоговая величина справедливой стоимости | <p>Справедливая стоимость земельных участков с кадастровыми номерами 86:12:0101059:14 и 86:12:0101058:5 расположенных по адресам: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Островского, д. 6 и д.7 по состоянию на 22 ноября 2021 г. составляет:</p> <p>20 730 000 (Двадцать миллионов семьсот тридцать тысяч) рублей РФ (НДС не облагается)³.</p> <p>в том числе:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>№</th> <th>Наименование</th> <th>Кадастровый номер</th> <th>Площадь, кв. м</th> <th>Справедливая стоимость округленно до тысяч без учета НДС, руб.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для иных целей, общая площадь 1 605 кв. м, кадастровый номер 86:12:0101059:14, адрес объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Островского, д. 6;</td> <td>86:12:0101059:14</td> <td>1 605,00</td> <td>15 589 000</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под объектом – жилой дом, общая площадь 461 +/- 5 кв. м, кадастровый номер 86:12:0101058:5, адрес объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Островского, д. 7</td> <td>86:12:0101058:5</td> <td>461,00</td> <td>5 141 000</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Итого</td> <td>20 730 000</td> </tr> </tbody> </table> | № | Наименование | Кадастровый номер | Площадь, кв. м | Справедливая стоимость округленно до тысяч без учета НДС, руб. | 1 | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для иных целей, общая площадь 1 605 кв. м, кадастровый номер 86:12:0101059:14, адрес объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Островского, д. 6; | 86:12:0101059:14 | 1 605,00 | 15 589 000 | 2 | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под объектом – жилой дом, общая площадь 461 +/- 5 кв. м, кадастровый номер 86:12:0101058:5, адрес объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Островского, д. 7 | 86:12:0101058:5 | 461,00 | 5 141 000 | Итого | | | | 20 730 000 |
| № | Наименование | Кадастровый номер | Площадь, кв. м | Справедливая стоимость округленно до тысяч без учета НДС, руб. | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для иных целей, общая площадь 1 605 кв. м, кадастровый номер 86:12:0101059:14, адрес объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Островского, д. 6; | 86:12:0101059:14 | 1 605,00 | 15 589 000 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под объектом – жилой дом, общая площадь 461 +/- 5 кв. м, кадастровый номер 86:12:0101058:5, адрес объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Островского, д. 7 | 86:12:0101058:5 | 461,00 | 5 141 000 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Итого | | | | 20 730 000 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости (полученного результата) | <p>Целью и задачей оценки являлось определение справедливой стоимости Объекта оценки и определение стоимости чистых активов фонда. Итоговая стоимость может использоваться только в соответствии с целью проведения оценки.</p> <p>Итоговая величина стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ (в действ. ред.)).</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

³ В соответствии с пп. 6 п. 2 ст. 146 Налогового кодекса Российской Федерации «не признаются объектом налогообложения операции по реализации земельных участков (долей в них)», в связи с чем к полученной стоимости величина НДС не применима, НДС не указывается

⁴ Данная величина получена путем суммирования стоимостей отдельных объектов и не предполагает их совместную продажу

1.2. Задание на оценку

Таблица № 4. Задание на оценку

| Наименование | Характеристика |
|---|--|
| Объект оценки (точное описание, состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)) | <ul style="list-style-type: none"> земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для иных целей, общая площадь 1605 кв. м, кадастровый номер 86:12:0101059:14, адрес объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Островского, д. 6; земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под объектом – жилой дом, общая площадь 461 +/- 5 кв. м, кадастровый номер 86:12:0101058:5, адрес объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Островского, д. 7. |
| Характеристики Объекта оценки и их составные части (или ссылка на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики) | <p>Характеристики Объекта оценки указаны в следующих доступных для Оценщика документах:</p> <ul style="list-style-type: none"> копиях Выписок из ЕГРН от 07.06.2021 г. в отношении Объекта оценки; прочих документах и справочных материалах (или их копиях), полученных от Заказчика. |
| Имущественные права на Объект оценки | Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», ограничения (обременения) права: доверительное управление |
| Права, учитываемые при оценке Объекта оценки | При оценке Объекта оценки учитывается право собственности на Объект оценки, скидки на право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объект считается свободным от ограничений (обременений) прав, в том числе свободным от обременений в виде залога, ипотеки. |
| Цель оценки | Определение справедливой стоимости Объекта оценки и определение стоимости чистых активов фонда. |
| Вид определяемой стоимости | Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Стоимость определяется без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки. |
| Предполагаемое использование результатов оценки | Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки. Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29 ноября 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 |
| Дата оценки | 22 ноября 2021 г. |
| Срок проведения оценки | Не позднее 24 ноября 2021 г. (включительно) |
| Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки | Отсутствует |
| Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка | <ul style="list-style-type: none"> Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемые объекты. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений (обременений), оговоренных в Отчете. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки действительно только на дату определения стоимости Объекта оценки. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором № 340-О/130/2020 от 13 июля 2020 г. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что Объект оценки будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете. Результаты оценки указываются в Отчете об оценке в виде единой цифры для каждого из оцениваемых объектов, без указания возможных границ интервала стоимости. Осмотр Объекта оценки не проводится. Оценка проводится на основании предоставленных Заказчиком фотоматериалов. Другие допущения и ограничения на усмотрение Оценщика (представлены в п.1.4 Отчета). |

1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Таблица № 5. Сведения о Заказчике

| Показатель | Характеристика |
|--|--|
| Организационно-правовая форма | Общество с ограниченной ответственностью |
| Полное наименование | Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ» |
| Сокращенное наименование (при наличии) | ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ» |

| Показатель | Характеристика |
|----------------------------|---|
| ОГРН и дата его присвоения | 1107746237147 от 30 марта 2010 г. |
| Юридический адрес | 117246, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Черемушки, Научный пр-д, д. 8, стр. 1, офис 114, 116 |

Таблица № 6. Сведения об Оценщике (-ах), привлеченных специалистах и юридическом лице, с которым Оценщик (-и) заключил (-и) трудовой договор

| Показатель | Характеристика |
|---|---|
| Сведения об Оценщике (Оценщиках), проводившем (проводивших) оценку и подписавшем (подписавших) Отчет об оценке | |
| Ф.И.О. | Овчинников Виктор Сергеевич |
| Номер контактного телефона | Тел. 8 (812) 454-02-00 |
| Место нахождения Оценщика (почтовый адрес) | 191119, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр-кт, д. 114 А, оф. 5.03, ДЦ «РОССТРО» |
| Адрес электронной почты Оценщика | viktor.ovchinnikov@labrium.ru |
| Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков | «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков». Адрес: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII (7 этаж). Свидетельство о членстве № 3872 от 27 октября 2016 г. |
| Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности | 14 008385, 30 июня 2014 г. |
| Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика | Договор страхования ответственности оценщика № 27850020-1007247-134-000055 от 10 декабря 2020 г., страховщик – ПАО СК «Росгосстрах». Период страхования: с 11 декабря 2020 года по 31 декабря 2023 года. Страховая сумма 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) руб. |
| Стаж работы в оценочной деятельности, квалификация | 8 лет (с 2013 года) |
| Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности | Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 020313-1 от 31 мая 2021 г. по направлению «Оценка недвижимости» |
| Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор | ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ» |
| Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор | |
| Организационно-правовая форма | Общество с ограниченной ответственностью |
| Полное наименование | ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ» |
| ОГРН и дата его присвоения | 1027804899968 от 11 декабря 2002 г. |
| Место нахождения | Юридический адрес: 196084, г. Санкт-Петербург, ул. Киевская, д. 5, корп. 3, лит. А, пом. 68. Адрес для корреспонденции: 191119, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр-кт, д. 114 А, оф. 5.03, ДЦ «РОССТРО» |
| Сведения о страховании гражданской ответственности | Полис № 7811R/776/00134/7-04 от 10 декабря 2020 г. страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности, выдан АО «АльфаСтрахование». Срок действия договора страхования: с 28 апреля 2017 г. по 31 декабря 2023 г. Страховая сумма 1 101 000 000 (Один миллиард сто один миллион) руб. |
| Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика | |
| Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика | Условия независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика соблюдены в соответствии со ст. 16 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. |
| Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки Объекта оценки | |
| Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки Объекта оценки | Иные организации и специалисты к проведению оценки не привлекались |

1.4. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения и ограничения

1. Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных по тексту Отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Оценщика / Исполнителя возможна только с письменного разрешения Заказчика и Оценщика относительно формы и контекста распространения. Результат оценки может быть использован Заказчиком только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки.

2. Оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на Объект оценки. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений (обременений), оговоренных в Отчете.

3. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки.

Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

4. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. При проведении оценки Оценщик использовал исходную информацию об Объекте оценки, предоставленную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной ему Заказчиком исходной информации. Оценщик допускает, что все предоставленные Заказчиком копии документов, а также сведения в незадокументированной и устной форме соответствуют действительности и не оказывают негативного влияния на достоверность результатов проведения оценки Объекта оценки. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов об Объекте оценки, не отраженных в явном виде в исходной информации, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственность за наличие таких скрытых фактов, необходимость выявления таковых и влияние данных фактов на результаты оценки. Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная Заказчиком оценки или его представителями в ходе проведения оценки, были приняты без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки.

Владелец актива, несмотря на очевидную его заинтересованность в результатах оценки, является основным источником внутренней информации, необходимой для проведения оценки. Именно он выступает также основным экспертом по оцениваемому объекту и владеет специфической информацией, недоступной в открытых информационных источниках. Необходимо отметить, что сам по себе факт заинтересованности сторон при подготовке информации не является основанием для отказа от ее использования. Законодательством РФ предусмотрено, что информация для оценки может быть получена от Заказчика, который по определению всегда является заинтересованной стороной.

5. Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Оценщик считает достоверными. Информация, показатели, характеристики и иные данные, используемые Оценщиком и содержащиеся в Отчете, представлены в источниках, 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.

6. Мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки действительно только на дату определения стоимости Объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на итоговую величину стоимости Объекта оценки.

7. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором № 340-О/130/2020 от 13 июля 2020 г.

8. Ни Отчет целиком, ни любая из его частей не могут распространяться посредством рекламы, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Оценщика.

9. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что Объект оценки будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.

10. Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд иначе как по его вызову, не будет требоваться от Оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.

11. Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственности за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим.

12. С целью повышения точности расчетов при подготовке данного Отчета использовалась вычислительная программа Microsoft Excel. Результаты расчетов представлены в округленном виде, в то время как фактический расчет осуществляется без округления. Таким образом, возможна ситуация, когда при пересчете вручную на портативном вычислительном устройстве (калькуляторе) могут возникнуть незначительные отклонения от результатов расчетов в программе Microsoft Excel, представленных в Отчете, не влияющие на достоверность определения стоимости. Кроме того, при проведении расчетов ввиду программных особенностей Microsoft Excel к расчету принимается не календарный год длительностью 365 дней, а финансовый равный 360 дням.

Специальные допущения

13. Осмотр Объекта оценки не проводится. Оценка проводится на основании предоставленных Заказчиком фотоматериалов.

14. Итоговый результат оценки стоимости приводится без суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость Объекта оценки.

15. На дату оценки земельный участок с кадастровым номером 86:12:0101059:14 имеет вид разрешенного использования (ВРИ) для иных целей, земельный участок с кадастровым номером 86:12:0101058:5 имеет вид разрешенного использования (ВРИ) под объектом – жилой дом. При проведении анализа наиболее эффективного использования Оценщик рассмотрел возможные варианты застройки земельных участков: офисная застройка, торговая застройка, торгово-офисная (смешанная) застройка, жилая многоквартирная застройка. Согласно Карте градостроительного зонирования города Ханты-Мансийск оцениваемые земельные участки относятся к территориальной зоне ОДЗ 201: зона административно-делового назначения. Местоположение Объекта оценки относится к территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

По данным Заказчика наиболее эффективным использованием участков является жилая многоквартирная застройка, так как спрос на жилую недвижимость в Ханты-Мансийске традиционно высокий (в связи с увеличением численности населения и ветхостью старого фонда) и объекты жилой недвижимости обладают высокой ликвидностью. На участках планируется строительство 4 и 5 очереди ЖК «Литературный квартал». При этом провести полноценный анализ и расчет наиболее эффективного использования земельных участков в условиях отсутствия подробных технико-экономических показателей жилого комплекса, а также градостроительных планов земельных участков не представляется возможным. Кроме того, для реализации строительства ЖК «Литературный квартал» планируется застройка около 300 сот. земли (земельный участок полностью не сформирован, проходят переговоры о выкупе участков у частных собственников), таким образом, выделение доходов и расходов, связанных со строительством жилого комплекса, на конкретные оцениваемые участки является проблематичным. Следует отметить, что окружение участка представлено преимущественно жилыми объектами малоэтажной и среднеэтажной застройки. Оценщик допускает, что Заказчик, обладая опытом реализации проектов по жилой застройке в г. Ханты-Мансийск и деловой репутацией на рынке региона корректно определил наиболее эффективный вид использования участков. Расчет стоимости земельных участков проводился с учетом допущения о возможности смены видов разрешенного использования с текущих на «под многоквартирную жилую застройку».

16. Согласно Выпискам из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 07 июня 2021 г. (2 шт.) на оцениваемые объекты наложено ограничение (обременение) в виде доверительного управления. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», доверительный управляющий Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ». Срок действия данного ограничения согласно Выпискам закончился 01.10.2021 г. Однако, учитывая, что согласно изменениям и дополнениям в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ» (Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России за № 2416 от 23 августа 2012 г. с последующими изменениями и дополнениями)⁵ дата окончания срока действия договора доверительного управления Фондом продлена до 14 июля 2022 г. Оценщик принимает ограничение (обременение) в виде доверительного управления действующим на дату оценки.

Кроме оговоренных выше допущений и ограничений в тексте настоящего Отчета могут быть дополнительно оговорены иные допущения и ограничения, которые использовались Оценщиком при проведении расчетов стоимости.

Раздел 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

2.1. Стандарты оценки для определения стоимости Объекта оценки

При проведении данной оценки использовались нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО оценщиков), членом которой является Оценщик, подготовивший Отчет:

- Федеральный закон № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. (Принят Государственной Думой 16 июля 1998 года, одобрен Советом Федерации 17 июля 1998 года) (в действующей редакции);

⁵ http://www.oreol-2010.ru/docs/funds/strpr/docs/izmen_2021uot.pdf

- Приказ Министерства экономического развития РФ № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (в действующей редакции);
- Указание Центрального Банка Российской Федерации от 25 августа 2015 г. № 3758-У «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» (в действующей редакции);
- Приказ Министерства финансов Российской Федерации № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации» от 28 декабря 2015 г. (в действующей редакции);
- Приложение № 40 «Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» к Приказу Министерства финансов Российской Федерации № 217н от 28 декабря 2015 г.;
- Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации № 708 «Об утверждении типовых правил профессиональной этики оценщиков» от 30 сентября 2015 г. (в действующей редакции);
- Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой Межрегиональной Ассоциации оценщиков «Оценка недвижимости» (утв. Решением Совета Партнерства «СМАОс», Протокол № 78 от 15 августа 2008 г., с изм. и доп.);
- Правила деловой и профессиональной этики Саморегулируемой Межрегиональной Ассоциации оценщиков (утв. Решением Совета Партнерства НП «СМАОс», Протокол № 74 от 18 июля 2008 г., с изм. и доп.).

Стандарты и правила оценочной деятельности, а также правила деловой и профессиональной этики Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков применяются, так как Оценщик является членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО). Международные стандарты финансовой отчетности применялись Оценщиком ввиду определения справедливой стоимости, которая регулируется данными стандартами. В случае противоречий между российскими Федеральными стандартами оценки и Международными стандартами финансовой отчетности, Оценщик основывался на Международных стандартах, так как они являются приоритетными исходя из вида определяемой стоимости.

2.2. Используемая терминология

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (п. 3 ФСО N 1). К объектам оценки относятся (ст. 5 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ):

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;

- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются **движимым имуществом** (ч. 1, 2 ст. 130 ГК РФ ч. 1).

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки (п. 3 ФСО N 2).

Под **рыночной стоимостью** объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда (ст. 3 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ):

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Отчет об оценке объекта оценки - итоговый документ, составленный по результатам определения стоимости объекта оценки независимо от вида определенной стоимости (ст. 11 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ) (далее – Отчет об оценке, Отчет).

Цена - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (п. 4 ФСО N 1).

Стоимость объекта оценки - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)» (п. 5 ФСО N 1).

Справедливая стоимость - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (п. 9 IFRS 13). Цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цена выхода), независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки (п. 24 IFRS 13).

Итоговая величина стоимости - стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (п. 6 ФСО N 1).

Подход к оценке - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. **Метод проведения оценки объекта оценки** - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (п. 7 ФСО N 1).

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки (п. 8 ФСО N 1).

Допущение - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки (п. 9 ФСО N 1).

Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (п. 10 ФСО N 1).

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (п. 12 ФСО N 1).

Рыночный подход - метод оценки, в котором используются цены и другая соответствующая информация, основанная на результатах рыночных сделок, связанных с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес (Приложение А IFRS 13).

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (п. 18 ФСО N 1).

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (п. 15 ФСО N 1).

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 (п. 13 ФСО N 7).

2.3. Последовательность определения стоимости

Проведение оценки включает следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

Раздел 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Состав Объекта оценки

Объектом оценки являются:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для иных целей, общая площадь 1 605 кв. м, кадастровый номер 86:12:0101059:14, адрес объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Островского, д. 6;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под объектом – жилой дом, общая площадь 461 +/- 5 кв. м, кадастровый номер 86:12:0101058:5, адрес объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Островского, д. 7.

3.2. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных

Перечень документов Заказчика, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 07 июня 2021 г. (на земельный участок с кадастровым номером 86:12:0101059:14).

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 07 июня 2021 г. (на земельный участок с кадастровым номером 86:12:0101058:5).

Презентация жилого комплекса «4 и 5 очередь застройки «Литературный квартал», недатированная.

Справка исх. №241121/02 от 24 ноября 2021 г.

Перечень нормативных актов и методической литературы

Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. N 51-ФЗ (в действ. ред.).

Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая) от 31.07.1998 г. N 146-ФЗ (в действ. ред.).

Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 г. N 117-ФЗ (в действ. ред.).

Федеральный закон от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ (в действ. ред.) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009.

Грибовский С. В., Сивец С. А. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учеб. пособие. – М.: Финансы и статистика, 2008.

Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости. – М.: Финансы и статистика, 2007.

Озеров Е. С., Тарасевич Е. И. Экономика недвижимости: Учеб. пособие. СПб.: Издательство Политехнического унт-та, 2006.

Пупенцова С. В. Модели и инструменты в экономической оценке инвестиций. - СПб.: Издательство «МКС», 2007.

«Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.

«Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидка на торг», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.

Иные источники, ссылки на которые представлены по тексту Отчета об оценке. Точные (прямые) ссылки на использованные источники информации приводятся в тексте Отчета.

3.3. Юридическое описание Объекта оценки

Таблица № 7. Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с Объектом оценки

| Показатель | Характеристика |
|--|---|
| Принадлежность и состав прав на Объект оценки и на его части; обременения, ограничения, сервитуты, интересы третьих лиц | Право общей долевой собственности. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паёв Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. Ограничения (обременения) права: доверительное управление. При оценке Объекта оценки учитывается право собственности на Объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объект считается свободным от ограничений (обременений) прав, в том числе свободным от обременений в виде залога и ипотеки |
| Реквизиты собственника Объекта оценки | Отсутствуют ⁶ |
| Правоудостоверяющий документ | Выписки из Единого государственного реестра об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 07 июня 2021 г. |
| Первоначальная и остаточная балансовая стоимость всех элементов оцениваемого объекта недвижимости, если он принадлежит юридическому лицу | Балансовая стоимость Объекта оценки не предоставлена |

В Выписках из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 07 июня 2021 г. на оцениваемые объекты указано, что зарегистрировано право общей долевой собственности. Согласно Федеральному закону от 29 ноября 2001 г. N 156-ФЗ (в действующей редакции) «Об инвестиционных фондах», инвестиционный фонд - находящийся в собственности акционерного общества либо в общей долевой собственности физических и юридических лиц имущественный комплекс, пользование и распоряжение которым осуществляются управляющей компанией исключительно в интересах акционеров этого акционерного общества или учредителей доверительного управления; паевой инвести-

⁶ В связи с отсутствием информации о владельцах паёв (являются ли владельцы физическими или юридическими лицами, и их реквизитов), Оценщик не указывал реквизиты юридического лица, необходимые согласно ст. 11 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и п. 8 ФСО №3

ционный фонд - обособленный имущественный комплекс, состоящий из имущества, переданного в доверительное управление управляющей компании учредителем (учредителями) доверительного управления с условием объединения этого имущества с имуществом иных учредителей доверительного управления, и из имущества, полученного в процессе такого управления, доля в праве собственности на которое удостоверяется ценной бумагой, выдаваемой управляющей компанией.

Для целей данной оценки ограничение (обременение) права и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывается и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного ограничения (обременения), которое является следствием нахождения имущества в составе Закрытого паевого инвестиционного фонда. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и на праве собственности. В связи с данными фактами ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и статус общей долевой собственности не учитывались Оценщиком.

Указание на принадлежность Объекта оценки к объектам культурного наследия, если он таковым является, а также описание связанных с этим ограничений использования объекта и привлекательности на рынке, обусловленной культурно-историческим потенциалом объекта

Объект оценки не является объектом культурного наследия.

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

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

Согласно данным кадастрового портала Росреестра, Объект оценки расположен в зоне с особыми условиями использования территории.



Рис. 1. Фрагмент карты Росреестра ⁷

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

⁷ Кадастровый портал Росреестра, <https://pkk.rosreestr.ru/>

и иной деятельности в соответствии с Решением об установлении приаэродромной территории аэродрома Ханты-Мансийск, принятым Приказом РОСАВИАЦИИ № 406-П от 22 апреля 2020 г. Срок установления ограничений бессрочный.

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

Вывод:

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

3.4. Описание местоположения Объекта оценки

Оцениваемые объекты расположены по адресам: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Островского, д. 6 и д.7.

Ханты-Мансийский автономный округ-Югра⁸

Ханты-Мансийский автономный округ-Югра (ХМАО-Югра) – субъект Российской Федерации, территориально включён в состав Тюменской области. Округ является экономически самостоятельным регионом-донором. Основной нефтегазоносный район России и один из крупнейших нефтедобывающих регионов мира. Численность населения 1 687 654 чел. (2021)⁹.

Ханты-Мансийский автономный округ-Югра расположен в центре Западносибирской низменности. Его территория раскинулась с запада на восток почти на 1 400 км, с севера на юг – на 900 км. Протяженность границ составляет 4 733 км. Округ занимает площадь 534,8 тыс. кв. км.

На территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры создано 105 муниципальных образований (9 районов, 13 городских округов, 26 городских и 57 сельских поселений) и расположено 194 населенных пункта:

- 16 городов (из них 14 наделены статусом «город окружного значения»);
- 24 поселка городского типа;
- 58 поселков;
- 45 сел;
- 51 деревня.

Административный центр Ханты-Мансийского автономного округа-Югры – г. Ханты-Мансийск, крупнейший город – Сургут.

Ханты-Мансийский автономный округ-Югра является основным нефтегазоносным районом России и одним из крупнейших нефтедобывающих регионов мира, относится к регионам-донорам России и лидирует по ряду основных экономических показателей:

- I – по добыче нефти;
- I – по производству электроэнергии;
- II – по объёму промышленного производства;
- II – по добыче газа;
- II – по поступлению налогов в бюджетную систему.
- III – по объёму инвестиций в основной капитал;

⁸ Официальный сайт ХМАО-Югры. URL: <https://admhmao.ru/ob-okruga/obshchie-svedeniya/>; свободная энциклопедия Википедия, URL: [https://ru.wikipedia.org/wiki/ Ханты-Мансийский_автономный_округ_—_Югра](https://ru.wikipedia.org/wiki/Ханты-Мансийский_автономный_округ_—_Югра); Нефть в Ханты – Мансийске: развитие нефтяной промышленности, 23.10.2019 г., URL: <https://asuneft.ru/prochee/neft-v-hanty-mansijske-razvitie-neftyanoy-promyshlennosti.html>

⁹ Оценка численности постоянного населения на 1 января 2021 года и в среднем за 2020 год, дата публикации 19.03.2021 г., https://web.archive.org/web/20210319185917/https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/wJkrbrPg/Popul2021_Site.xls

За последние три десятилетия в регионе создан мощнейший в стране электроэнергетический комплекс. Основную долю выработки электроэнергии на территории автономного округа обеспечивают Сургутская ГРЭС-1 (ПАО «ОГК-2»), «Сургутская ГРЭС-2» ПАО «Юнипро», АО «Нижневартовская ГРЭС» и «Няганская ГРЭС» ПАО «Фортум».

В Югре созданы производственные комплексы, позволяющие выпускать продукцию деревообработки, за исключением целлюлозно-бумажного производства.

В округе добывается россыпное золото (прогнозные запасы золота превышают 216 тонн), жильный кварц и коллекционное сырьё. Открыты месторождения бурого и каменного угля. Обнаружены залежи железных руд, меди, цинка, свинца, ниобия, тантала, проявления бокситов и др.

Хорошо развитая сеть современных автомобильных, железнодорожных, водных путей, интенсивное авиасообщение с городами России и зарубежья – один из определяющих факторов эффективного развития экономических связей. По территории Югры проходят два из 18-ти основных автодорожных коридоров России: «Северный маршрут» (Пермь – Серов – Ивдель – Ханты-Мансийск – Нефтеюганск – Сургут – Нижневартовск – Томск) и «Сибирский коридор» (Тюмень – Сургут – Новый Уренгой – Надым – Салехард).

Ханты-Мансийск¹⁰

Ханты-Мансийск – административный центр Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, его территория составляет 337,76 тыс. кв. км. Столица региона по праву считается одним из старейших, самых красивых и необычных городов Западной Сибири. Расположившись на семи холмах в 20 километрах от слияния двух великих сибирских рек – Оби и Иртыша, он обладает уникальным природным ландшафтом.

Югорская столица входит в пятерку самых крупных по численности населения муниципальных образований автономного округа. Город на протяжении последних лет имеет один из самых высоких, даже по общероссийским меркам, темпов роста населения. Ежегодный прирост – около трех тысяч человек. Показатели рождаемости превышают показатель смертности в 2 раза. Число жителей за последние 15 лет увеличилось в 2 раза.

По состоянию на 01.01.2021 года в окружной столице проживает 103 117 человек¹¹. Более трети населения – это студенчество и работающая молодежь. Средний возраст около 35 лет.

В городе реализуется комплекс муниципальных социально ориентированных программ по поддержке старшего поколения, материнства и детства. Высокие демографические показатели определяют приоритеты жилищной политики. Город прирастает новыми современными микрорайонами.

Более 1 млн. квадратных метров жилья построено за последние 10 лет. По объему строительства на одного жителя, столица Югры уверенно лидирует не только в автономном округе. Это один из самых высоких показателей в целом по стране. Ханты-Мансийск, как и в предыдущие годы является лидером среди муниципальных образований округа по показателю «Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя, в том числе введенная в действие за один год» – это еще один индикатор, характеризующий темпы развития муниципалитета.

За последние пять лет более 5 млрд бюджетных инвестиций направлено на улучшение жилищных условий горожан, 6,5 тыс. семей переехали в комфортное жилье. Рекордными темпами ведется снос аварийного жилья. Всего за последние семь лет из аварийного жилищного фонда переселено более 1 000 семей, осуществлен снос более 100 ветхих домов.

На месте снесенных «деревяшек» возводятся современные паркинги, спортивные, детские площадки, скверы и новые жилые кварталы.

В столице Югры развитая дорожно-транспортная сеть, несколько двухуровневых транспортных развязок, которые успешно регулируют автомобильный поток. Город огибает объездная дорога, которая позволяет транзитным автомобилям не проезжать через центр города, а местным водителям добраться из одной точки города в другую максимально быстро. Построены надземные и подземные пешеходные переходы. Протяженность улично-дорожной сети города – 166,9 км.

Дорожно-транспортная инфраструктура представлена почти всеми видами транспортного сообщения, за исключением железной дороги.

Главная задача – обеспечить высокий уровень жизни горожан, их безопасность и комфорт. За последние

¹⁰ Официальный информационный портал органов местного самоуправления Ханты-Мансийск, <https://admhmansy.ru/city/index.php>

¹¹ Численность постоянного населения Российской Федерации по муниципальным образованиям на 1 января 2021 года, <https://rosstat.gov.ru/folder/12781>

шесть лет уровень преступности в Ханты-Мансийске снизился на 3,2%.

В столице Югры сформирован жилищно-коммунальный комплекс с высокой степенью надежности. За последние десять лет не зафиксировано ни одной серьезной аварии.

Ежегодно город благоустраивается, пополняясь новыми объектами – детские площадки, рассчитанные на юных горожан различного возраста, появляются во дворах не только в центральной части города, но и на его окраинах, организуются парковки и возводятся пандусы, развивается дорожно-транспортная сеть, строятся дороги в новых микрорайонах. Все решения по развитию городского пространства принимаются только в диалоге власти и общественности.

Учитывая темпы прироста населения в городе проведена серьёзная модернизация системы дошкольного образования, которая позволила обеспечить 100-процентную доступность детских садов. Сегодня дошкольные учреждения города принимают детей с двухмесячного возраста.

За последние семь лет мощность дошкольных образовательных учреждений увеличилась более чем в два раза – открыты девять современных новых корпусов. Сегодня детские сады посещают более 8 000 детей (в 2010 году была возможность принять только около 3 300 малышей). Сеть дошкольных образовательных учреждений города представлена 20 образовательными организациями.

Общее образование представлено 11 образовательными учреждениями: 7 средних школ, 1 школа для детей с ограниченными возможностями здоровья, 3 организации, реализующие программы повышенного уровня – школа с углубленным изучением отдельных предметов, гимназия и лицей-интернат.

Услуги дополнительного образования предлагают 16 организаций разной ведомственной принадлежности системы образования, культуры и спорта, а также негосударственные образовательные учреждения, имеющие лицензию на ведение образовательной деятельности.

Локальное местоположение объектов



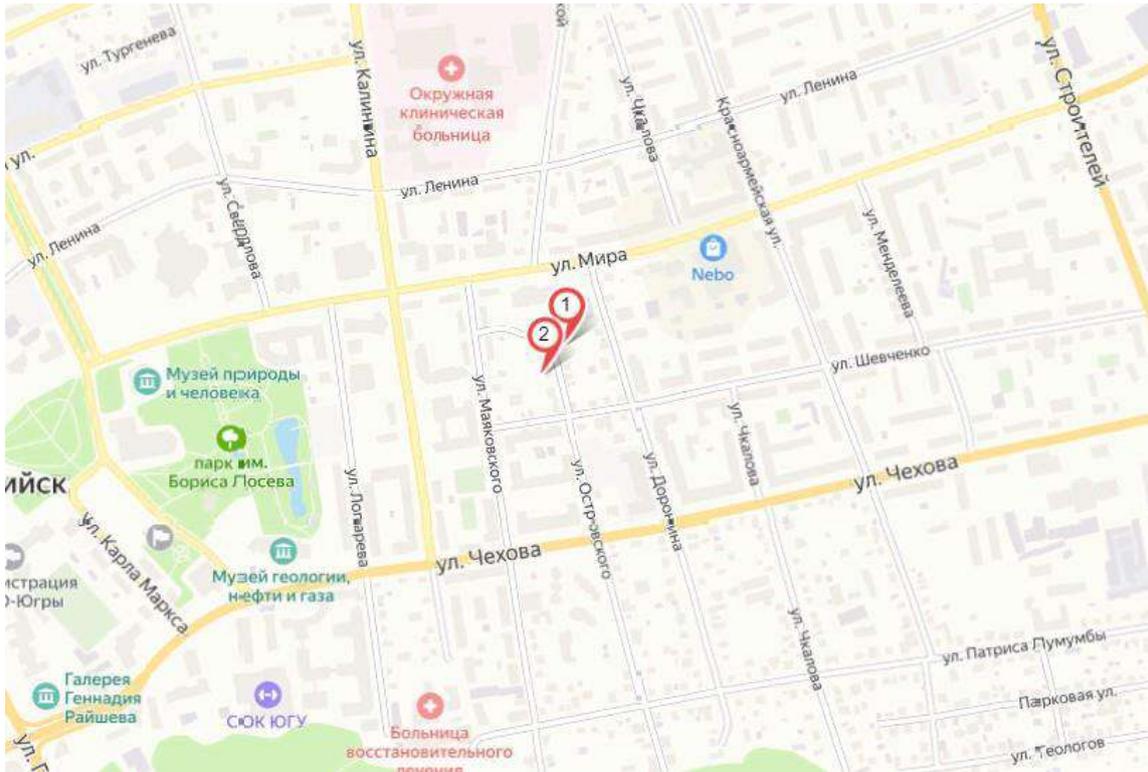


Рис. 2. Расположение оцениваемых объектов

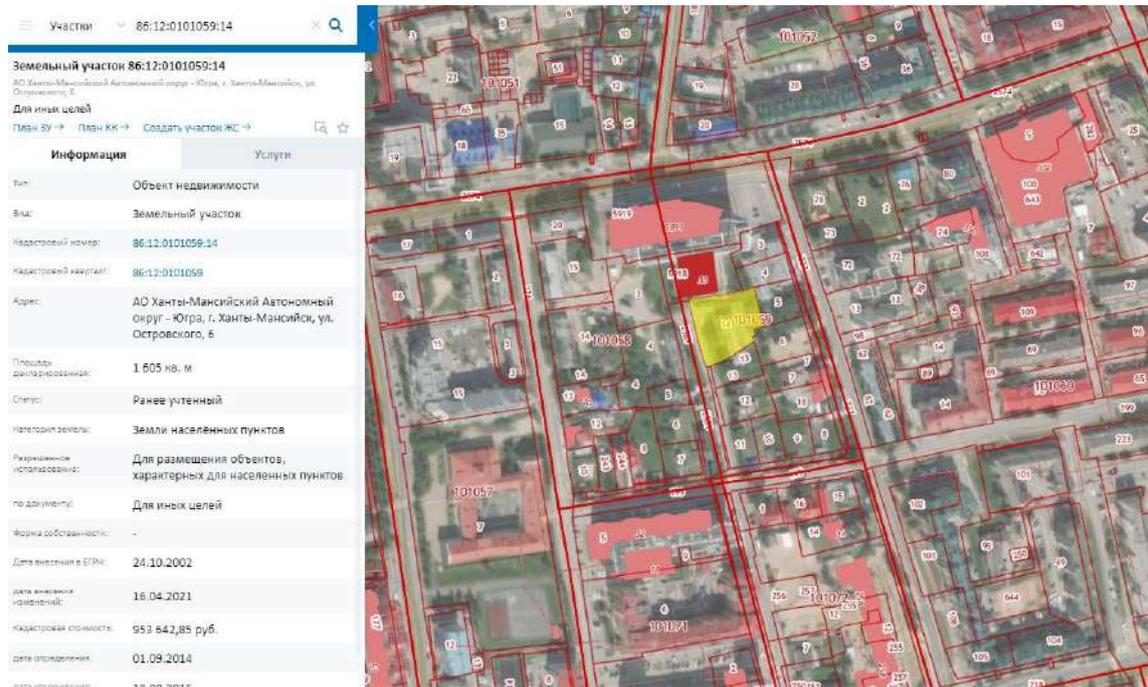


Рис. 3. Фрагмент карты Росреестра (земельный участок с кадастровым номером 86:12:0101059:14)

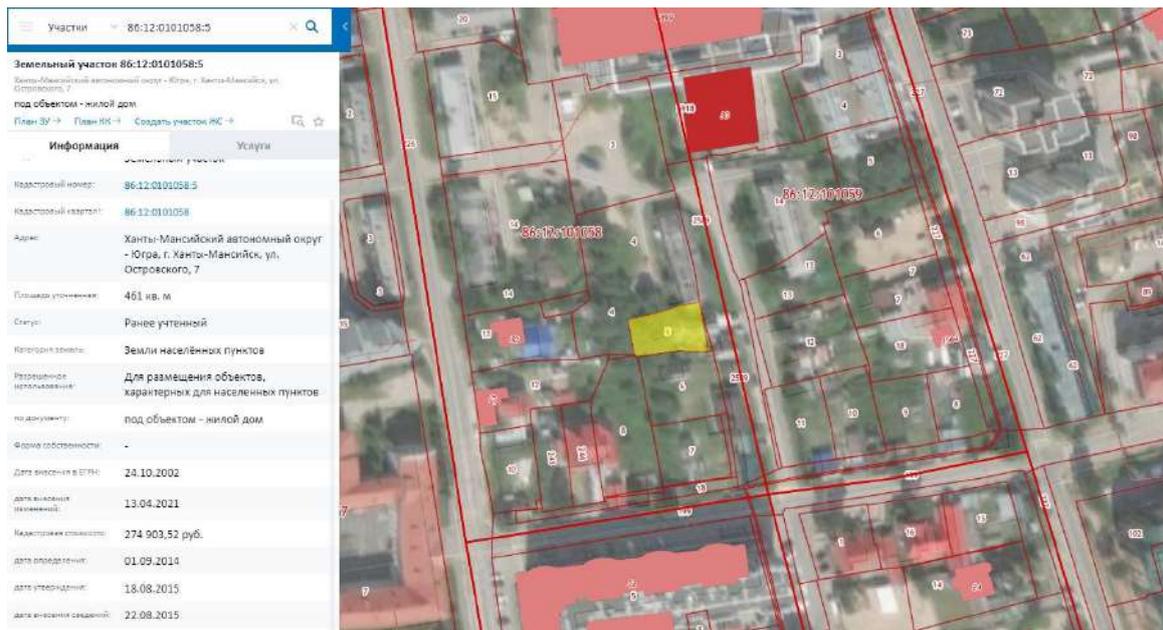


Рис. 4. Фрагмент карты Росреестра (земельный участок с кадастровым номером 86:12:0101058:5)



Фото 1. Оцениваемый земельный участок с кадастровым номером 86:12:0101059:14



Фото 2. Оцениваемый земельный участок с кадастровым номером 86:12:0101059:14



Фото 3. Оцениваемый земельный участок с кадастровым номером 86:12:0101058:5

Расположение оцениваемых объектов привлекательное: расположены в центре города, подъездные пути с твердым покрытием. Ближайшее окружение оцениваемых объектов представлено многоквартирной жилой застройкой, объектами общественно-делового назначения: здания Управления Росреестра по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре, Администрации г. Ханты-Мансийска, Департамента городского хозяйства, Федеральной антимонопольной службы, Ханты-Мансийского театра кукол, КТЦ «Югра-Классик», гипермаркета «Перекресток» и т.д. Ближайшие остановки общественного транспорта расположены на расстоянии 200-300 м. (ост. «Школа № 3», «Магазин Юбилейный»).

Описание месторасположения с точки зрения градостроительного зонирования

Согласно выпискам ЕГРН оцениваемый земельный участок с кадастровым номером 86:12:0101059:14 относится к категории земель населенных пунктов с разрешенным использованием: для иных целей, а земельный

участок с кадастровым номером 86:12:0101058:5 относится к категории земель населенных пунктов с разрешенным использованием: под объектом - жилой дом. Согласно Карте градостроительного зонирования города Ханты-Мансийск оцениваемые земельные участки относятся к территориальной зоне ОДЗ 201: зона административно-делового назначения. Местоположение Объекта оценки относится к территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

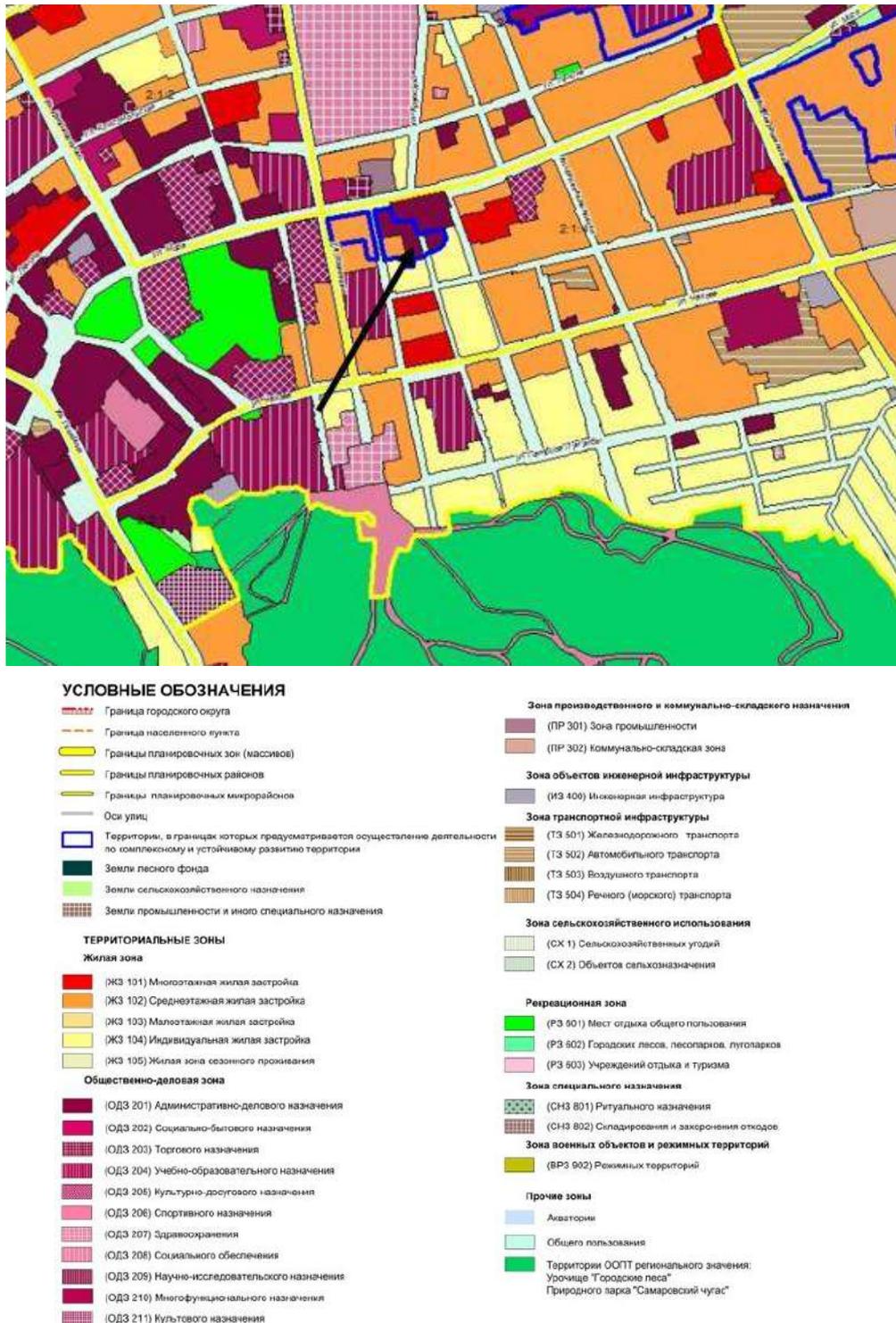


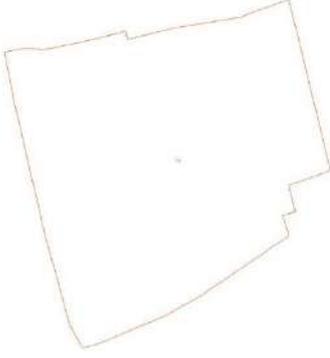
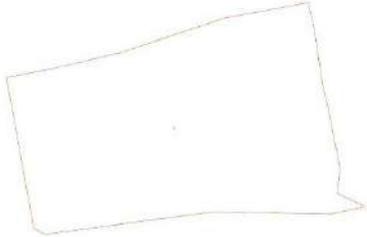
Рис. 5. Фрагмент карты градостроительного зонирования города Ханты-Мансийск ¹²

¹² Правила землепользования и застройки города Ханты-Мансийск. Карта градостроительного зонирования в редакции от 20.07.2021 г. // https://admhmansy.ru/rule/admhmansy/adm/departement-of-planning-and-architecture/activities/detail.php?ELEMENT_ID=118512&ID=30, <https://admhmansy.ru/upload/iblock/fd7/Karta-gradostroitel'nogo-zonirovaniya-20.07.2021.jpg>

3.5. Описание Объекта оценки

В нижеследующей таблице приведено описание Объекта оценки.

Таблица № 8. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

| Наименование | Земельный участок №1 | Земельный участок №2 |
|---|---|--|
| Адрес расположения | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Островского, д. 6 | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Островского, д. 7 |
| Кадастровый номер | 86:12:0101059:14 | 86:12:0101058:5 |
| Кадастровая стоимость, руб. по состоянию на 01 сентября 2014 г. | 953 642,85 | 274 903,52 |
| Общая площадь, кв. м | 1 605,00 | 461,00 |
| Общая площадь, сот. | 16,05 | 4,61 |
| План земельного участка согласно данным Публичной кадастровой карты |  |  |
| Категория земель | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов |
| Вид разрешенного использования | Для иных целей | Под объектом - жилой дом |
| Фактическое (текущее) использование | Не используется | Не используется |
| Рельеф участка | Ровный | Ровный |
| Конфигурация участка | Многоугольная | Многоугольная |
| Наличие зарегистрированных строений на участке | Свободный | Свободный |
| Наличие незарегистрированных строений на участке | Отсутствуют | Отсутствуют |
| Инженерные коммуникации | Газоснабжение, электричество, теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение по границе | Газоснабжение, электричество, теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение по границе |
| Наличие и состав элементов благоустройства, ограждения и т. п. | Отсутствуют | Отсутствуют |
| Организованные подъездные пути | Имеются | Имеются |

3.6. Назначение и текущее использование Объекта оценки

Согласно Карте градостроительного зонирования города Ханты-Мансийск, оцениваемые земельные участки относятся к территориальной зоне ОДЗ 201: зона административно-делового назначения.

По данным выписок ЕГРН оцениваемый объект с кадастровым номером 86:12:0101059:14 относится к категории земель населенных пунктов и имеет разрешенное использование: для иных целей, а оцениваемый объект с кадастровым номером 86:12:0101058:5 относится к категории земель населенных пунктов и имеет разрешенное использование: под объектом - жилой дом. На дату оценки оцениваемые земельные участки не используются. Заказчик предполагает продажу участков специализированному застройщику и в дальнейшем изменение им вида разрешенного использования участков на «под многоквартирную жилую застройку» и использование участков для целей строительства многоквартирных жилых домов.

3.7. Указание сегментов рынка недвижимости, в которых может позиционироваться Объект оценки

Участки позиционируются в сегменте земельных участков категории земель населенных пунктов, расположенных в городе Ханты-Мансийск.

Раздел 4. АНАЛИЗ РЫНКА

4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынок оцениваемого объекта

Таблица № 9. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок оцениваемых объектов

| Факторы | Социально-экономическое положение России ¹³ | Регион (Ханты-Мансийский автономный округ – Югра) ¹⁴ | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|--|--|------------------|--|------|----------------------------|-------|-----------------------------|-------|--|------|--|------|---------------|------|--|-------|--|
| Объем валового продукта | Объем ВВП России за II квартал 2021 г. составил в текущих ценах 30 853,1 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно II квартала 2020 г. составил 110,5%. Индекс-дефлятор ВВП за II квартал 2021 г. по отношению к ценам II квартала 2020 г. составил 118,0%. | По итогам 2019 года ВРП составил в текущих ценах 4 450,2 млрд руб. Индекс валового регионального продукта (ВРП) составил 100,1% к показателю 2018 г. По итогам 2020 года ВРП составил в текущих ценах 4 007,0 млрд руб. Индекс валового регионального продукта (ВРП) составил 93,5% к показателю 2019 г. ¹⁵ Данные за 2021 г. не опубликованы. | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Объемы производства основных отраслей хозяйств | Индекс промышленного производства в сентябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 106,8%, в январе-сентябре 2021 г. - 104,7%. Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в сентябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 109,5%, в январе-сентябре 2021 г. - 103,0%. Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в сентябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,6%, в январе-сентябре 2021 г. - 105,2%. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в сентябре 2021 г. составил 1 089,7 млрд рублей, или 100,1% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-сентябре 2021 г. – 7 150,8 млрд рублей, или 106,0%. В сентябре 2021 г. возведено 955 многоквартирных домов. Населением построено 44,8 тыс. жилых домов. Всего построено 129,9 тыс. новых квартир. В январе-сентябре 2021 г. возведено 6,0 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 264,1 тыс. жилых домов. Всего построено 793,4 тыс. новых квартир. Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 35,0 млн кв. метров, или 55,9% от общего объема жилья, введенного в январе-сентябре 2021 года. | Индекс промышленного производства в январе-сентябре 2021 г. по сравнению с январем-сентябрем 2020 г. составил 99,2%. Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в январе-сентябре 2021 г. по сравнению с январем-сентябрем 2020 г. составил 98,4%. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в январе-сентябре 2021 г. составил 268 295,7 млн рублей, 97,9% к соответствующему периоду 2020 года. | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Структура экономики региона | Отраслевая структура ВВП по основным видам экономической деятельности, в % к итогу: ¹⁶ <table border="1" data-bbox="363 1395 965 1706"> <thead> <tr> <th>Наименование вида экономической деятельности</th> <th>За 2 кв. 2021 г.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство</td> <td>2,9%</td> </tr> <tr> <td>Добыча полезных ископаемых</td> <td>13,3%</td> </tr> <tr> <td>Обрабатывающие производства</td> <td>16,0%</td> </tr> <tr> <td>Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха</td> <td>2,1%</td> </tr> <tr> <td>Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений</td> <td>0,6%</td> </tr> <tr> <td>Строительство</td> <td>4,7%</td> </tr> <tr> <td>Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов</td> <td>13,4%</td> </tr> </tbody> </table> | Наименование вида экономической деятельности | За 2 кв. 2021 г. | Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство | 2,9% | Добыча полезных ископаемых | 13,3% | Обрабатывающие производства | 16,0% | Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха | 2,1% | Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений | 0,6% | Строительство | 4,7% | Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов | 13,4% | Структура отгруженного продукта промышленных производств в разрезе видов экономической деятельности: - добыча полезных ископаемых – 72,8%; - прочие – 5,4%; - строительство – 5,2%; - транспортировка и хранение – 4,8%; - социальная сфера – 4,7%; - обрабатывающие производства – 2,6%; - торговля – 2,2%; - электроэнергетика – 2,1%; |
| Наименование вида экономической деятельности | За 2 кв. 2021 г. | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство | 2,9% | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Добыча полезных ископаемых | 13,3% | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Обрабатывающие производства | 16,0% | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха | 2,1% | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений | 0,6% | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Строительство | 4,7% | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов | 13,4% | | | | | | | | | | | | | | | | | |

¹³ Росстат. «Информация о социально-экономическом положении России. Январь-сентябрь 2021 года» (опубликовано 29.10.2021 г.) // Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. – URL: <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801>; <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-09-2021.pdf>

¹⁴ Социально-экономическое положение Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в январе-сентябре 2021 года (опубликовано 08.11.2021 г.) // URL: <https://tumstat.gks.ru/ofpublic/document/30712>; https://tumstat.gks.ru/storage/mediabank/25019_09_2021.pdf

¹⁵ Отчёт Губернатора Ханты-Мансийского автономного округа – Югры о результатах деятельности Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры за 2020 год, URL: <https://depeconom.admhmao.ru/upload/medialibrary/b01/0tchyet-Gubernatora-2020-07.11.2020.pdf>

¹⁶ Росстат. Национальные счета. Валовой внутренний продукт. Произведенный ВВП. ВДС кварталы ОКВЭД2 (с 2011 г.) (обновлено 10.09.2021 г.) // URL: <https://www.gks.ru/accounts>

| Факторы | Социально-экономическое положение России ¹³ | Регион (Ханты-Мансийский автономный округ – Югра) ¹⁴ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|------|---|------|---|------|-------------------------------------|------|---|-------|--|------|---|------|---|------|-------------|------|---|------|---|------|-----------------------------------|------|---|------|--|
| | <table border="1"> <tr><td>Транспортировка и хранение</td><td>6,4%</td></tr> <tr><td>Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания</td><td>0,8%</td></tr> <tr><td>Деятельность в области информации и связи</td><td>2,6%</td></tr> <tr><td>Деятельность финансовая и страховая</td><td>4,7%</td></tr> <tr><td>Деятельность по операциям с недвижимым имуществом</td><td>10,0%</td></tr> <tr><td>Деятельность профессиональная, научная и техническая</td><td>4,1%</td></tr> <tr><td>Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги</td><td>1,7%</td></tr> <tr><td>Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение</td><td>7,7%</td></tr> <tr><td>Образование</td><td>3,3%</td></tr> <tr><td>Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг</td><td>3,6%</td></tr> <tr><td>Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений</td><td>1,0%</td></tr> <tr><td>Предоставление прочих видов услуг</td><td>0,6%</td></tr> <tr><td>Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления</td><td>0,4%</td></tr> </table> | Транспортировка и хранение | 6,4% | Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания | 0,8% | Деятельность в области информации и связи | 2,6% | Деятельность финансовая и страховая | 4,7% | Деятельность по операциям с недвижимым имуществом | 10,0% | Деятельность профессиональная, научная и техническая | 4,1% | Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги | 1,7% | Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение | 7,7% | Образование | 3,3% | Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг | 3,6% | Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений | 1,0% | Предоставление прочих видов услуг | 0,6% | Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления | 0,4% | - сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство – 0,2%. ¹⁷ |
| Транспортировка и хранение | 6,4% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания | 0,8% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Деятельность в области информации и связи | 2,6% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Деятельность финансовая и страховая | 4,7% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Деятельность по операциям с недвижимым имуществом | 10,0% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Деятельность профессиональная, научная и техническая | 4,1% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги | 1,7% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение | 7,7% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Образование | 3,3% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг | 3,6% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений | 1,0% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Предоставление прочих видов услуг | 0,6% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления | 0,4% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Оборот розничной торговли | Оборот розничной торговли в сентябре 2021 г. составил 3 391,8 млрд рублей, или 105,6% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-сентябре 2021 г. – 28 201,2 млрд рублей, или 108,4%. | За январь-сентябрь 2021 года оборот розничной торговли в автономном округе составил 353 672,7 млн рублей, что составило 106,4 % к уровню показателя соответствующего периода 2020 года. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Индекс потребительских цен | В сентябре 2021 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,6%, в том числе на продовольственные товары - 101,0%, непродовольственные товары - 100,6%, услуги - 100,0%. Индекс потребительских цен за январь-сентябрь 2021 г. к аналогичному периоду прошлого года составил 106,1. Индекс цен производителей промышленных товаров в сентябре 2021 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 99,0%, из него в добыче полезных ископаемых - 96,1%, в обрабатывающих производствах - 99,8%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 101,3%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 100,1%. | Индекс потребительских цен в сентябре 2021 года к августу 2021 года составил: на продовольственные товары – 100,4%, непродовольственные товары – 100,5%, услуги – 100,0%. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Уровень доходов населения | Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в августе 2021 г. составила 52 355 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 8,3% (в январе-августе 2021 г. - на 9,2%). В сентябре 2021 г. 3,3 млн человек в возрасте 15 лет и старше классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда). | Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций за январь-август 2021 г. составила 83 200 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 5,7%. Реальная начисленная заработная плата в % к соответствующему периоду предыдущего года составила 101,3%. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Наиболее значимые предприятия региона | Впервые за историю рейтинга РБК 500 сменился лидер: по итогам 2019 года по размеру выручки, очищенной от НДС, акцизов и таможенных пошлин, верхнюю строчку заняла «Роснефть». Лидер предыдущих пяти рейтингов — «Газпром», показав в прошедшем году снижение выручки, опустился на второе место, а ЛУКОЙЛ — со второго на третье. ¹⁸ | Экономика автономного округа имеет приоритетными сектора добычи углеводородного сырья. Наиболее крупные предприятия: ПАО «НК «Роснефть»» (ООО «РН-Юганскнефтегаз»), ОАО «Сургутнефтегаз», ПАО «ЛУКОЙЛ», ОАО НГК «Славнефть», ПАО «Газпром нефть», «Салым Петролеум Девелопмент Н.В.», АО НК «РуссНефть», ОАО «Томскнефть» ВНК, ПАО АНК «Башнефть» ¹⁹ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

¹⁷ Отчёт Губернатора Ханты-Мансийского автономного округа – Югры о результатах деятельности Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры за 2020 год, URL: <https://dececonom.admhmao.ru/upload/medialibrary/b01/Otchet-Gubernatora-2020-07.11.2020.pdf>

¹⁸ Рейтинг крупнейших компаний России РБК 500. Основные факты, 15.10.2020 г., <https://www.rbc.ru/economics/15/10/2020/5f86306e9a7947c85f43e19c>

¹⁹ Отчёт Губернатора Ханты-Мансийского автономного округа – Югры о результатах деятельности Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры за 2020 год, URL: <https://dececonom.admhmao.ru/upload/medialibrary/b01/Otchet-Gubernatora-2020-07.11.2020.pdf>

| Факторы | Социально-экономическое положение России ¹³ | Регион (Ханты-Мансийский автономный округ – Югра) ¹⁴ |
|---|--|---|
| Показатели инвестиционной привлекательности региона | <p>По данным Standard & Poor's (от 16 июля 2021 г.) долгосрочный и краткосрочный рейтинги России по обязательствам в иностранной валюте — на уровне «BBB-/A-3» и долгосрочный и краткосрочный рейтинги по обязательствам в национальной валюте — на уровне «BBB/A-2».</p> <p>По данным Moody's (04 июня 2021 г.) долгосрочный кредитный рейтинг РФ по обязательствам, выраженным в иностранной валюте – «Ваа3» (прогноз – «стабильный»), суверенный рейтинг долгов и депозитов в национальной валюте – «Ваа3», краткосрочный рейтинг – «Prime-3».</p> <p>Международное рейтинговое агентство Fitch (от 09 июля 2021 г.) подтвердило долгосрочный кредитный рейтинг России на уровне BBB со стабильным прогнозом.</p> <p>Долгосрочный кредитный рейтинг России в иностранной валюте от всех международных рейтинговых агентств «большой тройки» на данный момент находится на инвестиционном уровне²⁰</p> | За 2020 год: средний потенциал — умеренный риск 2B) ²¹ |
| Политическая обстановка | <p>Внешние условия, в которых приходится развиваться российской экономике в 2021 году, нельзя признать благоприятными. Обостряются торговые войны между странами, которые замедляют динамику мировой экономики и ведут к сужению возможностей для отечественного экспорта. Ситуация на нефтяном рынке продолжает оставаться мало предсказуемой. Негативное влияние на российскую экономику оказывают санкции, которые никто не намерен отменять. Внутренние условия также очень непростые.</p> <p>В конце 2019 года человечество столкнулось с новой, ранее неизученной смертельно опасной вирусной инфекцией COVID-19. Быстрое распространение эпидемии по всему миру потребовало от всех стран введения строгих карантинных мер, была остановлена работа многих предприятий и организаций. В результате, в первой половине 2020 года падение ВВП разных стран составило до 20%. Влияние весенней 2020 года волны пандемии сократило спрос на товары и обрушило мировые рынки. Обострились как международные, так и внутренние проблемы стран: территориальные споры и межнациональная вражда, социальное и имущественное расслоение, внутренние политические конфликты. Резкий рост безработицы, банкротства бизнеса и домохозяйств, взаимные неплатежи привели к социальной напряженности по всему миру. После летнего спада пандемии, начиная с осени, и особенно, зимой, распространение инфекции вновь обострилось. Появляются новые опасные штаммы коронавируса. В этих условиях Россия одна из первых разработала, испытала и зарегистрировала вакцины от COVID-19, а в настоящее время начала повсеместную вакцинацию населения. Это снизит риски массовых потерь жизни людей, а также значительного падения российской экономики. Вакцину также закупили ряд других стран.</p> <p>Пандемия в условиях глобализации оказала мощное влияние на перспективы изменения структуры и оптимизации мировой экономики. С одной стороны, происходит изменение логистики и транспортных коммуникаций, роботизация производства, автоматизация систем связи и информационного пространства; новыми явлениями становятся онлайн-работа и онлайн-услуги, внедрение блокчейн-технологий и цифровой валюты. С другой — мы видим ломку существующей структуры экономики со всеми негативными последствиями (остановка бизнеса, лавинный рост задолженности и банкротства, падение доходов населения).</p> <p>Ухудшение состояния экономики и падение доходов повлекло в начале 2020 года некоторую коррекцию цен и снижение спроса на недвижимость. Но после принятия государством мер поддержки населения и бизнеса спрос сохранился и даже резко возрос с осени 2020 года.</p> <p>Господдержка оказала влияние на рынок и с осени цены 2020 г. не только стабилизировались, но и начали расти. Особенно ощутим ажиотажный рост цен в развитых городах. Но этот рост не обоснован экономически (стабильным ростом экономики и доходов), а обусловлен опасением покупателей ещё более высоких цен в будущем. Такая тенденция может привести, с одной стороны, к закреплению покупателей, с другой — к необеспеченному кредитованию и рискам для банков, поскольку сегодня нет гарантии стабильного экономического роста из-за непредсказуемости ситуации с коронавирусом и внешних факторов. Вместе с тем, стоит учесть и уверенно ползущую девальвацию рубля.</p> <p>Жильё, склады, магазины, производственные цеха, коммунальные и другие вспомогательные здания, а также инженерная инфраструктура и транспортные коммуникации будут нужны человеку всегда, независимо от эпидемий и даже войн. При этом требования к качеству, нормам площади и функциональным свойствам зданий постоянно повышаются. По мере продолжения изолированности и становления экономики нового уклада ещё более востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.</p> <p>Ввиду точечного характера ограничительных мер и произошедшей в предыдущие месяцы адаптации населения и бизнеса к условиям пандемии замедление экономической активности в IV квартале 2020 г. носило весьма умеренный характер.</p> <p>Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие возможности развития внутреннего туризма и индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, что повлечёт развитие отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис и пр.).</p> <p>Учитывая уверенно ползущую в течение последних нескольких лет девальвацию рубля, население активно берёт кредиты, оформляет ипотеку, невзирая при этом на отсутствие роста доходов и неопределённость последствий пандемии для экономики. Необоснованно высокие цены недвижимости и установившийся тренд дальнейшего их роста могут привести, с одной стороны, к закреплению и массовой неплатёжеспособности заёмщиков, с другой — к необеспеченному кредитованию, банковской неустойчивости и рискам социальной нестабильности, так как из-за</p> | |

²⁰ Суверенный кредитный рейтинг России, URL: <http://global-finances.ru/suverennyye-kreditnyie-reytingi-rossii/>

²¹ Рейтинг инвестиционной привлекательности регионов RAEX за 2020 год // URL: <https://raex-a.ru/ratings/regions/2020#graph>

| Факторы | Социально-экономическое положение России ¹³ | Регион (Ханты-Мансийский автономный округ – Югра) ¹⁴ |
|---------|--|---|
| | <p>внешних факторов сегодня нет абсолютной гарантии стабильного экономического роста и роста доходов. С целью сдерживания роста цен государством была повышена ключевая ставка и ставка по льготной ипотеке до 7%. С целью сдерживания инфляции Банк России 22 октября 2021 г. повысил ключевую ставку до 7,50%, объясняя это: «Инфляция складывается значительно выше прогноза Банка России и по итогам 2021 года ожидается в интервале 7,4–7,9%. Вклад в инфляцию со стороны устойчивых факторов остается существенным в связи с более быстрым расширением спроса по сравнению с возможностями наращивания выпуска. В этих условиях и с учетом вновь повысившихся инфляционных ожиданий баланс рисков для инфляции значимо смещен в сторону проинфляционных. Это может привести к более продолжительному отклонению инфляции вверх от цели. Проводимая Банком России денежно-кредитная политика направлена на ограничение этого риска и возвращение инфляции к 4%»²².</p> <p>Следовательно, к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся средства смело можно инвестировать в ликвидную недвижимость в плотной городской застройке (земельные участки, одно- и двухкомнатные квартиры («первичку») и качественную «вторичку»), индивидуальные дома со всей инфраструктурой, коммерческую недвижимость небольших площадей, учитывая, что ключевой фактор перспективности и ликвидности недвижимости - местоположение), а кредиты, включая ипотечные, могут позволить себе только покупатели с высокими и стабильными доходами, гарантирующими их возвратность.²³</p> | |

Динамика макроэкономических показателей, в т. ч. по отраслям, напрямую сказывается на привлекательности вложений в недвижимость.

Динамика оборотов торговли свидетельствует о покупательской способности населения. В свою очередь, объем покупательской способности населения оказывает влияние на рынок недвижимости, т. к. с изменением покупательской активности соответствующим образом растет либо снижается объем платежеспособного спроса.

Политическая ситуация в отдельности не оказывает отдельного существенного влияния на рынок недвижимости, поскольку экономические показатели в целом являются производными от политической ситуации.

В случае если показатели региона на фоне общероссийских выглядят благоприятно, расположение объектов оценки в данном регионе может рассматриваться с позитивной точки зрения. Напротив, в случае негативных результатов по региону можно говорить о снижении инвестиционной привлекательности объектов недвижимости.

Выводы:

В январе-сентябре 2021 года в ХМАО-Югра отмечалось снижение объемов промышленного производства и работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», увеличился оборот розничной торговли и уровень заработной платы. В связи со специализацией региона на добыче полезных ископаемых существенное влияние на регион оказывает ситуация на нефтяном рынке, которая продолжает оставаться мало предсказуемой. Среднемесячная заработная плата за январь-август 2021 г. составила 83 200 рублей, что выше среднероссийского уровня заработной платы.

Учитывая уверенно ползущую в течение последних нескольких лет девальвацию рубля, население активно берёт кредиты, оформляет ипотеку, невзирая при этом на отсутствие роста доходов и неопределённость последствий пандемии для экономики. Необоснованно высокие цены недвижимости и установившийся тренд дальнейшего их роста могут привести, с одной стороны, к закредитованности и массовой неплатёжеспособности заёмщиков, с другой – к необеспеченному кредитованию, банковской неустойчивости и рискам социальной нестабильности, так как из-за внешних факторов сегодня нет абсолютной гарантии стабильного экономического роста и роста доходов. С целью сдерживания роста цен государством была повышена ключевая ставка и ставка по льготной ипотеке. С учетом сложившейся ситуации к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно.

4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

Рынок земли, в отличие от большинства рынков, менее организован и отличается от конкурентного рынка:

- Объекты на рынке земли сложно стандартизировать, сортировать и покупать по образцам, поскольку каждый земельный участок имеет конкретное местоположение и физические характеристики, кроме того, ценность участка в значительной мере зависит от внешнего окружения;

²² Сайт Центрального банка Российской Федерации, URL: https://cbr.ru/press/pr/?file=22102021_133000Key.htm

²³ По материалам: СтатРиелт. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки апрель 2020 -ноябрь 2021 гг. // URL: <https://statielt.ru/index.php/arkhiv-analizov>

- Предложение на рынке земли неэластично и в границах административной единицы выступает как фиксированная величина, ограниченная самой природой. В этом проявляется одна из особенностей земли как свободно не воспроизводимого товара. Спрос менее эластичен, чем на других рынках, и во многом зависит от местоположения участка.
- Предложение и спрос, как правило, не сбалансированы, и возможности приведения их в равновесие посредством цен ограничены;
- На рынке земли в качестве товара выступают права на объекты. Сами земельные участки имеют фиксированное положение. Сделки с земельными участками затрагивают много юридических формальностей и требуют документального оформления и государственной регистрации. Поэтому операции на рынке земли связаны со значительными издержками на проверку прав собственности и регистрацию;
- Информация на рынке земельных участков не столь открыта, как на рынках ценных бумаг или потребительских товаров, поскольку сделки с недвижимостью часто имеют конфиденциальный характер, что увеличивает риски инвесторов;
- Сделки с земельными участками требуют сравнительно крупных инвестиций, поэтому развитие рынка земельных участков сильно зависит от возможностей заемного финансирования, в частности от стоимости привлечения кредитов на освоение земли;
- Рынок земли отличается высокой степенью государственного регулирования законодательными нормами и зонированием территорий.

Таблица № 10. Сегментирование земельного рынка²⁴

| Наименование показателя | Характеристика | Описание |
|--|---|---|
| Категория земель | <ul style="list-style-type: none"> ♦ земли сельскохозяйственного назначения; ♦ земли населенных пунктов; ♦ земли промышленности и иного назначения; ♦ земли особо охраняемых территорий; ♦ земли лесного фонда; ♦ земли водного фонда; ♦ земли запаса. | Отражается на оборотоспособности земельного участка: по действующему законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения и населенных пунктов. При этом качество земли влияет на ценообразование земельного участка. Земли лесного фонда по Лесному кодексу допускаются вовлекать в арендные отношения. А земли промышленности и иного специального назначения имеют свою специфику и могут быть ограничены или изъяты из оборота. |
| Целевое назначение земель | <ul style="list-style-type: none"> ♦ под индивидуальное жилищное строительство; ♦ под дачное строительство; ♦ под загородные дома и резиденции; ♦ под многоэтажное жилищное строительство; ♦ под садово-огородническое хозяйство; ♦ под фермерское хозяйство; ♦ для ведения сельскохозяйственного производства; ♦ под коммерческую застройку; ♦ под промышленную застройку; ♦ прочее. | Обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот сегмент важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка |
| Вид права пользования земельным участком | <ul style="list-style-type: none"> ♦ право собственности; ♦ право краткосрочной аренды; ♦ право долгосрочной аренды. | Право пользования землей определяет операции на рынке недвижимости. Поэтому, исследуя земельный рынок в целом или анализируя возможность развития какого-то конкретного земельного участка, следует делать акцент на этой характеристике недвижимости. |
| Местоположение и окружение | <ul style="list-style-type: none"> ♦ наличие выхода к водоему; ♦ в непосредственной близости от лесного массива; ♦ в непосредственной близости от промышленного предприятия; ♦ другое окружение. | Для земель под жилую застройку предпочтение отдается живописным местам возле воды или лесопарковой зоне с возможностью полноценного отдыха. Для земель промышленности важным фактором является близость крупных автомагистралей, наличие подъездных путей, возможность их подведения. |
| Размер земельного участка | Земельные участки, предназначенные для размещения жилых домов: <ul style="list-style-type: none"> ♦ менее 0,15 га ♦ 0,15 – 0,3 га; ♦ 0,3 – 0,6 га; ♦ 0,6 - 1 га; ♦ более 1 га. | В зависимости от целей и предпочтения использования земли. |

²⁴ Источник: методическая литература, анализ, выполненный Оценщиком

| Наименование показателя | Характеристика | Описание |
|---|--|--|
| Наличие подведенных к земельному участку коммуникаций | <ul style="list-style-type: none"> ◆ электроснабжение; ◆ газоснабжение; ◆ теплоснабжение; ◆ водоснабжение; ◆ канализация. | Участки на хорошо освоенных землях ценятся значительно дороже. |

Оцениваемый земельный участок с кадастровым номером 86:12:0101059:14 позиционируется в сегменте земельных участков категории земель населенных пунктов с будущим разрешенным использованием - под многоквартирное жилищное строительство, общей площадью от 0,15 – 0,3 га, на праве собственности, с коммуникациями по границе участка с возможностью подключения. Оцениваемый земельный участок с кадастровым номером 86:12:0101058:5 позиционируется в сегменте земельных участков категории земель населенных пунктов с разрешенным использованием - под объектом - жилой дом, с будущим разрешенным использованием - под многоквартирное жилищное строительство, общей площадью менее 0,15 га, на праве собственности, с коммуникациями по границе участка с возможностью подключения. Участки не имеют выхода к водоёму или лесному массиву, расположены в центре города.

4.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

Основу предложения 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. В отдаленных районах Ханты-Мансийского автономного округа - Югра предлагаются на продажу единичные объекты.

Так, по данным сайта Domofond.ru, в период проведения оценки в листингах находятся 115 объявлений о продаже земельных участков в г. Ханты-Мансийск:

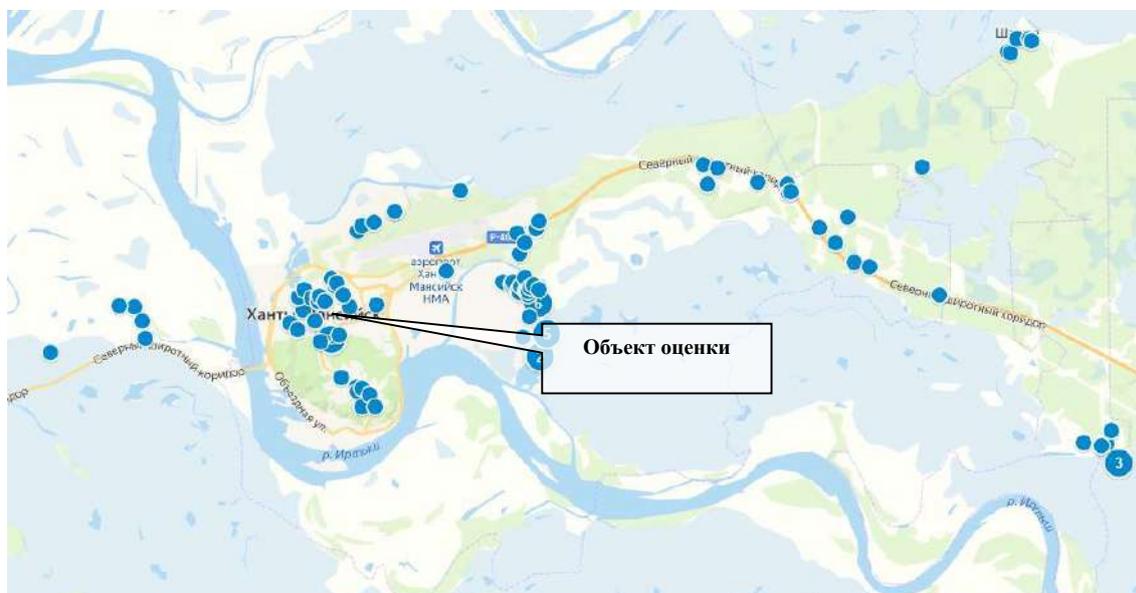


Рис. 6. География распределения предложений по продаже земельных участков под коммерческое назначение, а также участков ИЖС по данным Domofond.ru

По данным сайта бесплатных объявлений AVITO, в листингах также находятся 115 предложений по продаже земельных участков (объявления на различных сайтах дублируются):



Рис. 7. География распределения предложений по продаже земельных участков под коммерческое назначение, а также участков ИЖС по данным Avito.ru

Рынок земельных участков в г. Ханты-Мансийске является активным, однако предложения к продаже участков под средне и многоэтажную жилую и коммерческую застройку практически отсутствуют, что связано с характерным типом развития застройки – застройщики как правило выкупают участки под ИЖС, осуществляют смену вида разрешенного использования и осуществляют застройку.

Определяющими факторами спроса на рынке земли Ханты-Мансийска являются цена, наличие коммуникаций и транспортная доступность земельного лота. Наибольшей популярностью пользуются земельные участки, расположенные в центральных и прибрежных к центру районах города. За городом популярностью пользуется восточное направление. Земли сельскохозяйственного и промышленного назначения мало востребованы.

Ожидается, что активность на рынке земли г. Ханты-Мансийска останется на прежнем уровне. Существенных изменений в структуре и объеме спроса и предложения в течение года не прогнозируется.

Объем доступных рыночных данных об объектах-аналогах с указанием правил их отбора для проведения расчетов и обоснование использования лишь части доступных. Оценка объектов-аналогов

Для дальнейшего использования в расчетах Оценщик отобрал наиболее сопоставимые объекты-аналоги по следующим правилам (критериям) отбора:

- к расчетам принимались предложения в г. Ханты-Мансийск;
- актуальные на дату оценки предложения;
- предложения, характеристики которых полностью указаны в тексте объявления или имеется возможность провести интервьюирование представителя для уточнения необходимых характеристик, включая кадастровый номер для однозначной идентификации местоположения объекта;
- по результатам анализа рынка Оценщик не выявил предложений по продаже участков с разрешенным использованием под многоквартирную застройку, учитывая, что продавцы участков под ИЖС позиционируют участки как пригодные под застройку коммерческими объектами и многоквартирными жилыми домами к расчетам также принимаются участки под ИЖС;
- к расчетам принимались предложения по продаже земельных участков площадью до 0,5 га;
- к расчетам принимались предложения свободные земельные участки или имеющие строения под снос;
- к расчетам принимались земельные участки, конфигурация которых удобна для строительства;
- дублирующиеся объявления, представленные в открытом доступе, не рассматривались как отдельные предложения.

Количество принятых к расчету объектов-аналогов определяется Оценщиком в соответствии с принципом достаточности. При этом Оценщик отбирает среднерыночные по ценовым показателям объекты с учетом характеристик Объекта оценки, в то время как на рынке могут быть представлены предложения с экстремально низкими или высокими ценами исходя из личных мотивов правообладателей.

Таблица № 11. Объем доступных рыночных данных об объектах-аналогах²⁵

| Характеристики / Объекты сравнения | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 | Объект-аналог №4 | Объект-аналог №5 |
|---|---|---|---|---|---|
| Местоположение | г. Ханты-Мансийск, ул. Безноскова д. 9, 9А | г. Ханты-Мансийск, ул. Гагарина, д.104 | г. Ханты-Мансийск, ул. Патриса Лумумбы, д. 8 | г. Ханты-Мансийск, ул. Рознина, д. 109 | г. Ханты-Мансийск, ул. Новая, д. 38 |
| Расположение в разрезе региона | Областной центр |
| Территориальная зона | Центры деловой активности | Многokвартирная жилая застройка | Индивидуальные жилые дома и многokвартирная жилая застройка | Центры деловой активности | Индивидуальные жилые дома |
| Кадастровый номер | 86:12:101016:215+86:12:101016:214+86:12:101016:46 | 86:12:0102007:31 | 86:12:0101092:2 | 86:12:0101026:29 | 86:12:0101014:10 |
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав | Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены |
| Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки | Нетипичные условия финансирования отсутствуют |
| Условия продажи | Нетипичные условия продажи отсутствуют |
| Время продажи | Ноябрь 2021 г. |
| Скидка к цене предложения | Предусмотрена | Не предусмотрена | Предусмотрена | Предусмотрена | Предусмотрена |
| Общая площадь, сот. | 30,99 | 11,51 | 9,95 | 19,15 | 11,37 |
| Наличие строений на участке | Имеются здания под снос |
| Конфигурация и рельеф | Удобные для строительства |
| Инженерные коммуникации | Газоснабжение, электричество, водоснабжение и водоотведение по границе | Водоснабжение, газоснабжение и электроснабжение по границе | Водоснабжение, газоснабжение и электроснабжение по границе | Водоснабжение, газоснабжение и электроснабжение по границе | Водоснабжение, газоснабжение и электроснабжение по границе |
| Организованные подъездные пути | Имеются | Имеются | Имеются | Имеются | Имеются |
| Ограждение участка | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует |
| Категория земель | Земли населенных пунктов |
| Вид разрешенного использования | Для обслуживания жилого дома | Для обслуживания жилого дома | Под объектом недвижимости - жилым домом | Для обслуживания жилого дома | Для обслуживания жилого дома |
| Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца) | Многokвартирная жилая застройка, объекты общественно-делового назначения (офисные, торговые и т.п.) | Многokвартирная жилая застройка, объекты общественно-делового назначения (офисные, торговые и т.п.) | Многokвартирная жилая застройка, объекты общественно-делового назначения (офисные, торговые и т.п.) | Многokвартирная жилая застройка, объекты общественно-делового назначения (офисные, торговые и т.п.) | Многokвартирная жилая застройка, объекты общественно-делового назначения (офисные, торговые и т.п.) |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует |

²⁵ Вся недостающая информация по объектам-аналогам уточнялась в результате интервьюирования, а также по данным Публичной кадастровой карты. В случае несовпадения данных из объявления и информации, полученной в результате интервьюирования или по данным Публичной кадастровой карты, Оценщиком отдавался приоритет информации, полученной по результатам интервьюирования или по данным Публичной кадастровой карты

| Характеристики / Объекты сравнения | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 | Объект-аналог №4 | Объект-аналог №5 |
|---|---|---|---|---|---|
| Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют |
| Точная ссылка | https://hanty-mansiyskiy-okrug.afy.ru/hanty-mansiysk/kupit-uchastok/20003508849 | https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_izhs_1652749989 | https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_1424761960 | https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_19_sot_izhs_2136215060 | https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_izhs_2172899010 |
| Источник информации | Анастасия Ефимович (Мегаполис Сервис), тел: +7 982 577-43-39 | Ирина, тел.: +7 904 466-86-73 | Виктория, тел: +7 904 466-27-57 | Владислав, тел: +7 902 828-95-64 | Наталья, тел: +7 982 591-58-89 |
| Цена предложения, руб. | 24 000 000,00 | 8 000 000,00 | 6 900 000,00 | 14 200 000,00 | 9 000 000,00 |
| НДС | Не облагается налогом | Не облагается налогом | Не облагается налогом | Не облагается налогом | Не облагается налогом |
| Цена предложения, руб./сот. | 774 443,37 | 695 047,78 | 693 467,34 | 741 514,36 | 791 556,73 |
| Использование в расчетах | + | + | + | + | + |

Как следует из представленных в таблице данных, цены предложений сопоставимых земельных участков составляют от 693 467,34 до 791 556,73 руб. / сот. без учета потенциального снижения в процессе торга. Следует отметить, что в центральной части города, где расположены оцениваемые объекты, предложения о продаже участков не представлены.

4.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Основные ценообразующие факторы для земельных участков:

- Правовой статус земельного участка (собственность, долгосрочная или краткосрочная аренда, аренда на инвестиционных условиях);
- Наличие или отсутствие ограничений (обременений);
- Местоположение земельного участка;
- Инженерное обеспечение земельного участка;
- Размер и форма участка;
- Транспортная доступность;
- Сегмент рынка, к которому относится земельный участок (предполагаемая к строительству функция).

Такие характеристики сделок, как условия финансирования предполагаемой сделки, условия продажи, дата совершения сделки устанавливаются при каждой сделке индивидуально, учитываются участниками сделки и могут оказывать влияние на цену земельного участка, однако не выделяются рынком в качестве ценообразующих факторов.

Для определения корректировок Оценщик использовал преимущественно следующие справочники:

- Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.
- Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидка на торг, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.

Корректирующие коэффициенты, представленные в Справочниках, рассчитаны на основании результатов экспертного опроса специалистов-оценщиков и/или получены в результате статистической обработки данных по ценам продаж (предложений) объектов недвижимости. В случае, если в Справочниках представлены и коэффициенты на основании опроса, и коэффициенты, полученные в результате статистической обработки, приоритет отдавался последним.

Важно отметить, что корректирующие коэффициенты рассчитывались отдельно для различных групп городов России в соответствии с численностью населения. При этом ряд коэффициентов в Справочниках представлен с разбивкой по численности, а ряд усредненно по России.

Группы городов, представленные в справочнике

Таблица 1

| Группы городов, по которым использовались статистические данные | Группы городов, по которым использовались данные экспертного опроса |
|---|---|
| Москва и Московская область | Москва и Московская область |
| г. Санкт-Петербург и Ленинградская область | Санкт-Петербург и Ленинградская область |
| города с численностью более 1 млн. чел (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и соответствующие регионы | города с численностью более 1 млн. чел (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и соответствующие регионы |
| города с численностью менее 1 млн. чел. и соответствующие регионы | города с населением 500-1000 тыс. чел и уровнем доходов выше среднего |
| | города с населением 500-1000 тыс. чел и уровнем доходов ниже среднего |
| | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего |
| | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего |

Рис. 8. Группы городов по численности, представленные в Справочнике²⁶

Соответственно, Оценщик использует данные, представленные в разбивке по численности населения городов при наличии таковых, а при отсутствии – средние по России.

Характеристики рынка, в частности некоторые корректирующие коэффициенты зависят от активности соответствующего сегмента рынка. Они принимают различные значения от ликвидности того сегмента рынка, к которому относится оцениваемый объект. Поэтому указанные коэффициенты для различных по уровню активности сегментов рынка следует устанавливать отдельно. С этой целью в Справочнике разделены характеристики, относящиеся к активному и неактивному рынкам. При этом в Справочнике принята следующая трактовка этих понятий.

Под активным понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией и достаточно большим объемом совершаемых сделок. Активный рынок включает ликвидные объекты, характеризующиеся большим спросом, прежде всего, объекты жилой, офисной и торговой недвижимости, расположенные в больших городах, объекты производственной и складской недвижимости, находящиеся в крупных промышленных центрах, земельные участки в зонах отдыха и другие объекты, пользующиеся большим спросом.

Под неактивным понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом, прежде всего, коммерческие объекты, находящиеся в отдаленных районах и небольших населенных пунктах. Сюда могут быть отнесены крупнейшие и дорогостоящие имущественные комплексы, а также объекты недвижимости, характеризующиеся крайне ограниченным количеством потенциальных покупателей. Следует отметить, что разделение на активные и неактивные рынки достаточно условное. Не существует какой-либо четкой границы между рынком, который является активным, и неактивным рынком.

В случае, если в Справочнике представлены корректирующие коэффициенты для различных по активности рынков, Оценщик использовал показатели для соответствующего типа рынка, определенного для оцениваемого объекта в ходе соответствующего анализа.

²⁶ «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.

Передаваемые имущественные права на земельный участок

| Отношение удельной цены земельных участков под МЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности | | | | | Отношение удельной цены земельных участков под МЖС в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности | | | | |
|---|--|------------------|----------------------|------|--|--|------------------|----------------------|------|
| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | | № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
| 1 | Москва | 0,89 | 0,86 | 0,92 | 1 | Москва | 0,80 | 0,75 | 0,84 |
| 2 | Санкт-Петербург | — | — | — | 2 | Санкт-Петербург | — | — | — |
| 3 | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0,88 | 0,84 | 0,91 | 3 | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0,80 | 0,76 | 0,85 |
| 4 | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего | 0,87 | 0,84 | 0,91 | 4 | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего | 0,79 | 0,76 | 0,83 |
| 5 | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего | 0,88 | 0,85 | 0,92 | 5 | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего | 0,79 | 0,75 | 0,84 |
| 6 | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего | 0,88 | 0,84 | 0,91 | 6 | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего | 0,79 | 0,74 | 0,84 |
| 7 | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего | 0,87 | 0,84 | 0,91 | 7 | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего | 0,80 | 0,75 | 0,84 |

Рис. 9. Корректирующие коэффициенты в зависимости от прав на земельный участок²⁷

Местоположение земельного участка

Как правило, наиболее востребованными и дорогими являются участки, расположенные в областном центре. В целом же по региону уровень цен схож в сопоставимых по статусу населенных пунктах. Также на стоимость участка влияет и его месторасположение в пределах города.

| Территориальные коэффициенты для земельных участков под жилую застройку. Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра по отношению к областному центру | | | | |
|---|--|------------------|----------------------|------|
| № | Категория города | Среднее значение | Расширенный интервал | |
| 1 | Москва | 0,63 | 0,71 | 0,94 |
| 2 | Санкт-Петербург | — | — | — |
| 3 | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0,62 | 0,75 | 0,88 |
| 4 | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего | 0,81 | 0,70 | 0,93 |
| 5 | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего | 0,62 | 0,77 | 0,87 |
| 6 | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего | 0,79 | 0,71 | 0,87 |
| 7 | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего | 0,80 | 0,75 | 0,85 |

| Территориальные коэффициенты для земельных участков под жилую застройку. Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью по отношению к областному центру | | | | |
|--|--|------------------|----------------------|------|
| № | Категория города | Среднее значение | Расширенный интервал | |
| 1 | Москва | 0,62 | 0,73 | 0,90 |
| 2 | Санкт-Петербург | — | — | — |
| 3 | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0,71 | 0,62 | 0,79 |
| 4 | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего | 0,73 | 0,60 | 0,85 |
| 5 | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего | 0,73 | 0,66 | 0,79 |
| 6 | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего | 0,71 | 0,62 | 0,79 |
| 7 | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего | 0,73 | 0,64 | 0,82 |

²⁷ «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидка на торг. Коэффициенты капитализации», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.

| Территориальные коэффициенты для земельных участков под жилую застройку. Райцентры поселки городского типа сельскохозяйственных районов по отношению к областному центру | | | |
|---|--|------------------|----------------------|
| № | Категория города | Среднее значение | Расширенный интервал |
| 1 | Москва | 0,68 | 0,55 - 0,81 |
| 2 | Санкт-Петербург | - | - |
| 3 | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0,59 | 0,51 - 0,67 |
| 4 | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего | 0,62 | 0,46 - 0,79 |
| 5 | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего | 0,63 | 0,55 - 0,71 |
| 6 | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего | 0,64 | 0,54 - 0,73 |
| 7 | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего | 0,60 | 0,51 - 0,68 |

| Территориальные коэффициенты для земельных участков под жилую застройку. Прочие населенные пункты по отношению к областному центру | | | |
|---|--|------------------|----------------------|
| № | Категория города | Среднее значение | Расширенный интервал |
| 1 | Москва | - | - |
| 2 | Санкт-Петербург | - | - |
| 3 | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0,48 | 0,39 - 0,57 |
| 4 | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего | 0,57 | 0,43 - 0,71 |
| 5 | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего | 0,42 | 0,33 - 0,51 |
| 6 | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего | 0,54 | 0,42 - 0,65 |
| 7 | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего | 0,47 | 0,34 - 0,60 |

Рис. 10. Корректирующие коэффициенты в зависимости от расположения в разрезе региона²⁸

| Территориальные коэффициенты для цен земельных участков под жилую застройку. Центры деловой активности по отношению к центру города | | | |
|--|--|------------------|----------------------|
| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал |
| 1 | Москва | 0,88 | 0,81 - 0,95 |
| 2 | Санкт-Петербург | - | - |
| 3 | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0,87 | 0,81 - 0,94 |
| 4 | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего | 0,89 | 0,85 - 0,94 |
| 5 | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего | 0,89 | 0,84 - 0,93 |
| 6 | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего | 0,89 | 0,82 - 0,95 |
| 7 | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего | 0,85 | 0,76 - 0,93 |

| Территориальные коэффициенты для цен земельных участков под жилую застройку. Зоны автомагистралей по отношению к центру города | | | |
|---|--|------------------|----------------------|
| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал |
| 1 | Москва | 0,76 | 0,67 - 0,84 |
| 2 | Санкт-Петербург | - | - |
| 3 | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0,71 | 0,64 - 0,79 |
| 4 | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего | 0,79 | 0,70 - 0,88 |
| 5 | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего | 0,72 | 0,66 - 0,79 |
| 6 | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего | 0,71 | 0,62 - 0,80 |
| 7 | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего | 0,74 | 0,67 - 0,82 |

| Территориальные коэффициенты для цен земельных участков под жилую застройку. Индивидуальные жилые дома по отношению к центру города | | | |
|--|--|------------------|----------------------|
| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал |
| 1 | Москва | 0,82 | 0,74 - 0,89 |
| 2 | Санкт-Петербург | - | - |
| 3 | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0,79 | 0,71 - 0,86 |
| 4 | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего | 0,79 | 0,73 - 0,84 |
| 5 | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего | 0,72 | 0,65 - 0,80 |
| 6 | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего | 0,72 | 0,63 - 0,81 |
| 7 | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего | 0,74 | 0,64 - 0,85 |

| Территориальные коэффициенты для цен земельных участков под жилую застройку. Многоквартирная жилая застройка по отношению к центру города | | | |
|--|--|------------------|----------------------|
| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал |
| 1 | Москва | 0,80 | 0,74 - 0,86 |
| 2 | Санкт-Петербург | - | - |
| 3 | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0,81 | 0,75 - 0,87 |
| 4 | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего | 0,75 | 0,64 - 0,86 |
| 5 | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего | 0,79 | 0,73 - 0,85 |
| 6 | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего | 0,78 | 0,72 - 0,84 |
| 7 | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего | 0,76 | 0,67 - 0,85 |

²⁸ «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть I. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.

| Территориальные коэффициенты для цен земельных участков под жилую застройку. | | | | |
|--|--|------------------|----------------------|------|
| Окраины города, промзоны по отношению к центру города | | | | |
| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
| 1 | Москва | 0,72 | 0,64 | 0,80 |
| 2 | Санкт-Петербург | — | — | — |
| 3 | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0,66 | 0,59 | 0,73 |
| 4 | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего | 0,68 | 0,57 | 0,78 |
| 5 | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего | 0,62 | 0,54 | 0,70 |
| 6 | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего | 0,64 | 0,55 | 0,74 |
| 7 | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего | 0,74 | 0,64 | 0,83 |

Рис. 11. Корректирующие коэффициенты в зависимости от расположения участка относительно локального местоположения в городе²⁹

Площадь земельного участка

Площадь объектов является одним из факторов, влияющим на стоимость объектов. Влияние фактора масштаба заключается в том, что увеличение площади объекта при прочих равных условиях приводит к снижению удельной стоимости. Учитывая, что в Справочнике Лейфера Л. А. отсутствует зависимость стоимости земельного от участка от площади непосредственно для земельных участков под МЖС, то в расчетах используется зависимость для участков под ИЖС, как наиболее близкого сегмента.



Рис. 12. Зависимость стоимости земельного от участка от площади³⁰

Наличие строений на участке (под снос)

Наличие построек на земельном участке может как увеличивать стоимость (в случае, если они находятся в рабочем состоянии и соответствуют наиболее эффективному использованию), так и снижать стоимость (в случае, если требуется снос построек, не подлежащих восстановлению).

²⁹ «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.

³⁰ «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидка на торг. Коэффициенты капитализации», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.

| № | Земельный участок для строительства | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|--|----------------|-----------------|------------------|
| 1 | Свободный (незастроенный) | | | 1,00 |
| 2 | Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц | 0,76 | 0,98 | 0,88 |

Рис. 13. Корректирующие коэффициенты в зависимости от наличия ветхих строений под снос³¹

Конфигурация и рельеф

| Группа | Характеристика формы и рельефа участка | нижняя граница | верхняя граница | Среднее значение |
|--------|---|----------------|-----------------|------------------|
| 1 | Земельные участки категорий: земля населенных пунктов, земля сельхозназначения для дачного строительства и садоводства, земля промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные для капитального строительства и/или используемые по целевому назначению и разрешенному использованию | | | 1,00 |
| 2 | Участки при одном из перечисленных ниже факторов*: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересечением рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования | 0,68 | 0,91 | 0,80 |
| 3 | Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт | 1,08 | 1,25 | 1,16 |
| 4 | Земельные участки с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта | 1,09 | 1,40 | 1,24 |

Рис. 14. Корректирующие коэффициенты в зависимости от конфигурации и рельефа³²

Инженерные коммуникации

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|------------------|----------------------|------|
| Земельные участки под МЖС | | | |
| Отношение удельной цены земельных участков под МЖС, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением | 1,20 | 1,07 | 1,36 |
| Отношение удельной цены земельных участков под МЖС, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением | 1,25 | 1,12 | 1,41 |
| Отношение удельной цены земельных участков под МЖС, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, комм уникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, комм уникационные связи) | 1,15 | 1,01 | 1,31 |

Рис. 15. Корректирующие коэффициенты в зависимости от наличия коммуникаций³³

³¹ Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт на 01 октября 2021 г., <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2637-na-snos-vetkhikh-zdaniy-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-10-2021-goda>

³² Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт на 01 октября 2021 г., <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2623-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelno-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-10-2021-goda>

³³ «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидка на торг. Коэффициенты капитализации», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.

Организованные подъездные пути

| № | Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций) | Нижняя граница* | Верхняя граница* | Среднее значение |
|---|--|-----------------|------------------|------------------|
| 1 | Не обеспеченные дорогами и площадками, не огражденные, не освещенные | | | 1,00 |
| 2 | при наличии только одного из видов благоустройства: | | | |
| 3 | Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка | 1,05 | 1,20 | 1,12 |
| 4 | Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества) | 1,01 | 1,18 | 1,09 |

Рис. 16. Корректирующие коэффициенты в зависимости от наличия обустроенных подъездных путей к участку³⁴

Ограждение участка

| № | Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций) | Нижняя граница* | Верхняя граница* | Среднее значение |
|---|---|-----------------|------------------|------------------|
| 6 | Огражденные по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным) | 1,07 | 1,22 | 1,14 |
| 7 | Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым) | 1,04 | 1,06 | 1,05 |

Рис. 17. Корректирующие коэффициенты на наличие/отсутствие ограждений³⁵

Наиболее эффективное использование земельного участка

| Отношение удельной цены земельных участков под МЖС к удельной цене аналогичных участков под офисно-торговую застройку | | | | |
|---|--|------------------|----------------------|------|
| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
| 1 | Москва | 1,01 | 0,95 | 1,07 |
| 2 | Санкт-Петербург | — | — | — |
| 3 | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0,99 | 0,93 | 1,06 |
| 4 | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего | 0,99 | 0,92 | 1,06 |
| 5 | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего | 0,97 | 0,90 | 1,04 |
| 6 | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего | 0,96 | 0,88 | 1,04 |
| 7 | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего | 1,00 | 0,92 | 1,08 |

Рис. 18. Корректирующие коэффициенты в зависимости от наиболее эффективного использования земельного участка³⁶

³⁴ Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт на 01 октября 2021 г., <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021/g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2636-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnyuyu-infrastrukturu-zemelykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-10-2021-goda>

³⁵ Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт на 01 октября 2021 г., <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021/g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2636-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnyuyu-infrastrukturu-zemelykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-10-2021-goda>

³⁶ «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидка на торг. Коэффициенты капитализации», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.

Скидки на торг

| № | При продаже объектов | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение по РФ ² | По регионам ³ | | |
|---|---|----------------|-----------------|-------------------------------------|--------------------------|----------|----------|
| | | | | | А группа | Б группа | В группа |
| 1 | Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог | 0,89 | 0,98 | 0,94 | 0,95 | 0,93 | 0,92 |
| 2 | Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта | 0,93 | 0,97 | 0,95 | 0,96 | 0,95 | 0,94 |
| 3 | Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта | 0,89 | 0,99 | 0,94 | 0,95 | 0,93 | 0,92 |
| 4 | ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта | 0,85 | 0,99 | 0,92 | 0,93 | 0,91 | 0,90 |

Примечания:

1. Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства
2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
 - нижняя граница значений - менее ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения,
 - верхняя граница - участки с высокими качественными характеристиками для данного назначения и вида разрешенного использования, типичной для рынка общей площадью, расположенные на плотно застроенной территории, в престижном окружении (месте), с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой.
3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

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

 - А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск, Санкт-Петербург; Сочи, Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.
 - Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.
 - В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Рис. 19. Скидка на торг³⁷

4.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

- Наиболее значимыми ценообразующими факторами для земельных участков являются местоположение земельного участка, площадь, обеспеченность инженерными коммуникациями. Дороже всего стоят участки с инженерной подготовкой и удобной транспортной доступностью и в районах с развитой социальной инфраструктурой.
- Цены предложений сопоставимых земельных участков составляют от 693 467,34 до 791 556,73 руб. / сот. без учета потенциального снижения в процессе торга.

³⁷ Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт на 01 октября 2021 г., <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021/g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2627-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-10-2021-goda>

Раздел 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

5.1. Общие положения

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости. 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.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например, ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например, встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости.

Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта выделяются четыре основных критерия анализа.

Юридическая правомочность - допустимость с точки зрения действующего законодательства – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника.

Физическая возможность – осуществимость физически реальных способов использования объекта.

Финансовая целесообразность (выгодность) – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику.

Максимальная продуктивность – кроме получения чистого дохода, наиболее эффективное использование подразумевает максимально возможное увеличение чистого дохода собственника от эксплуатации.

Юридически правомочные и физически возможные способы использования объекта анализируются с целью определения того, какие из них способны дать отдачу, превышающую суммарные затраты на операционные (эксплуатационные) расходы, финансовые издержки и амортизацию основного капитала. Все способы использования, которые по расчетам будут отвечать поставленному условию, давая положительный доход с достаточной отдачей на вложенный капитал, рассматриваются как финансово целесообразные. Критерий максимальной продуктивности подразумевает, что собственник извлекает максимальную выгоду от использования объекта оценки.

5.2. Анализ вариантов использования Объекта оценки

Юридическая правомочность

По данным выписки ЕГРН, предоставленной Заказчиком, оцениваемый земельный участок с кадастровым номером 86:12:0101059:14 относится к категории земель населенных пунктов и разрешенным использованием: для иных целей. Согласно данным Публичной кадастровой карты разрешенное использование участка характеризуется также как «для размещения объектов, характерных для населенных пунктов».

По данным выписки ЕГРН, предоставленной Заказчиком, оцениваемый земельный участок с кадастровым номером 86:12:0101058:5 относится к категории земель населенных пунктов и разрешенным использованием: под объектом - жилой дом. Согласно данным Публичной кадастровой карты разрешенное использование участка характеризуется также как «для размещения объектов, характерных для населенных пунктов».

Согласно Карте градостроительного зонирования города Ханты-Мансийск оцениваемые земельные участки относятся к территориальной зоне ОДЗ 201: зона административно-делового назначения. Местоположение Объекта оценки относится к территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

Таким образом юридически правомочным вариантом использования объектов является использование только для размещения объектов, характерных для населенных пунктов (земельный участок 86:12:0101059:14- для иных целей, 86:12:0101058:5 - под объектом - жилой дом), иные виды использования юридически не правомочны на дату оценки. Однако, Заказчиком планируется продажа участков специализированному застройщику, смена им вида разрешенного использования и строительство 4 и 5 очереди ЖК «Литературный квартал» (среднеэтажного жилого комплекса). По данным Заказчика законодательные ограничения на изменение вида разрешенного использования оцениваемых участков отсутствуют. В связи с тем, что данный вопрос лежит в правовой плоскости, Оценщик же не является специалистом данного профиля, Оценщик допускает, что данная информация соответствует действительности.

Физическая осуществимость

Физические характеристики земельных участков не накладывают ограничений на реализацию юридически правомочных вариантов их использования. Возможно использование участков под торговую, офисную или смешанную застройку, многоквартирную жилую застройку. Предполагается, что несущая способность грунтов позволяет реализовать юридически правомочный вариант использования земельных участков. Для выполнения более подробной геологической и гидрологической характеристики грунтового слоя необходимо провести специальное обследование, не входящее в задачу Оценщика.

Финансовая оправданность и максимальная эффективность

При определении финансовой оправданности вариантов использования земельных участков как условно свободных, Оценщик, в частности, руководствовался особенностями локального местоположения Объекта оценки. Среди особенностей локального местоположения рассматриваемых земельных участков можно выделить окружающую застройку, которая представлена, преимущественно, многоквартирной жилой застройкой и малоэтажной жилой застройкой, а также объектами общественно-делового назначения. Объект оценки расположен в привлекательной локации, в центральной части города.

По данным Заказчика наиболее эффективным использованием участка является жилая многоквартирная застройка, так как спрос на жилую недвижимость в Ханты-Мансийске традиционно высокий (в связи с увеличением численности населения и ветхостью старого фонда) и объекты жилой недвижимости обладают высокой ликвидностью.

При этом провести полноценный анализ и расчет наиболее эффективного использования земельных участков в условиях отсутствия подробных технико-экономических показателей жилого комплекса, а также градостроительных планов земельных участков не представляется возможным. Кроме того, для реализации строительства ЖК «Литературный квартал» планируется застройка около 300 сот. земли (земельный участок полностью не сформирован, проходят переговоры о выкупе участков у частных собственников), таким образом, выделение доходов и расходов, связанных со строительством жилого комплекса, на конкретные оцениваемые участки является проблематичным.

Следует отметить, что окружение участка представлено преимущественно жилыми объектами малоэтажной и среднеэтажной застройки. Оценщик допускает, что Заказчик, обладая опытом реализации проектов по жилой застройке в г. Ханты-Мансийск и деловой репутацией на рынке региона корректно определил наиболее эффективный вид использования участка.

Учитывая вышеизложенное, Оценщик сделал вывод о том, что финансово оправданным и максимально эффективным вариантом использования земельных участков является размещение многоквартирной жилой застройки, однако, в связи с юридическими ограничениями на дату оценки такое использование невозможно. Расчет стоимости земельных участков проводился с учетом допущения о возможности смены видов разрешенного использования с текущих на «под многоквартирную жилую застройку».

Раздел 6. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Согласно п. 11 ФСО № 1, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются рыночный (сравнительный), доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых Оценщиком.

Согласно п. 24 ФСО № 1, Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Согласно п. 2 IFRS 13, справедливая стоимость - оценка, основанная на рыночных данных, а не оценка, специфичная для организации. В отношении некоторых активов и обязательств могут быть доступны наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. В отношении других активов и обязательств могут не быть доступными наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна - определить цену, по которой была бы осуществлена обычная сделка между участниками рынка с целью продажи актива или передачи обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цену выхода на дату оценки с позиции участника рынка, который удерживает указанный актив или является должником по указанному обязательству).

В тех случаях, когда цена на идентичный актив или обязательство не является наблюдаемой на рынке, организация оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование релевантных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является оценкой, основанной на рыночных данных, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка приняли бы во внимание при определении цены актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение организации удержать актив, урегулировать или иным образом исполнить обязательство не имеет значения при оценке справедливой стоимости (п. 3 IFRS 13).

Цель оценки справедливой стоимости заключается в том, чтобы определить цену, по которой была бы осуществлена обычная сделка по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях. Оценка справедливой стоимости требует, чтобы организация определила все следующие аспекты:

- конкретный актив или обязательство, подлежащий (подлежащее) оценке (сообразно его единице учета);
- в отношении нефинансового актива - базовую предпосылку, являющуюся уместной для оценки (сообразно наилучшему и наиболее эффективному использованию этого актива);
- основной (или наиболее выгодный) рынок в отношении данного актива или обязательства;
- метод (методы) оценки, подходящий для определения справедливой стоимости с учетом наличия информации для получения исходных данных, представляющих собой допущения, которые использовались бы участниками рынка при определении цены на актив или обязательство, а также уровень в иерархии справедливой стоимости, к которому относятся эти исходные данные.

Оценка справедливой стоимости предполагает, что сделка с целью продажи актива или передачи обязательства осуществляется:

- на рынке, который является основным для данного актива или обязательства;
- при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном в отношении данного актива или обязательства (п. 16 IFRS 13).

Организации нет необходимости перебирать полностью все возможные рынки для идентификации основного рынка или, при отсутствии такового, наиболее выгодного рынка, однако, она должна принимать во внимание всю информацию, которая является обоснованно доступной. При отсутствии доказательств обратного предполагается, что рынок, на котором организация обычно осуществляла бы сделки с целью продажи актива или передачи обязательства, является основным рынком или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодным рынком.

При наличии основного рынка для актива или обязательства оценка справедливой стоимости должна представлять собой цену на данном рынке (будь эта цена непосредственно наблюдаемой или рассчитанной с использованием другого метода оценки), даже если цена на другом рынке является потенциально более выгодной на дату оценки.

Организация должна иметь доступ к этому основному (или наиболее выгодному) рынку на дату оценки. Поскольку различные организации (и бизнесы в рамках этих организаций) ведут различные виды деятельности и могут иметь доступ к различным рынкам, то основным (или наиболее выгодным) рынком для одного и того же актива или обязательства могут считаться разные рынки для разных организаций (и бизнесов в рамках этих организаций). Следовательно, вопрос об основном (или наиболее выгодном) рынке (и об участниках рынка соответственно) следует анализировать с позиций организации, допуская, таким образом, существование различий между организациями, осуществляющими различные виды деятельности (п. 17 – 19 IFRS 13).

Для того, чтобы добиться наибольшей последовательности и сопоставимости оценок справедливой стоимости и раскрываемой в их отношении информации, IFRS 13 устанавливает иерархию справедливой стоимости, которая предусматривает группировку исходных данных, включаемых в методы оценки, используемые для оценки справедливой стоимости, по трем уровням. В рамках иерархии справедливой стоимости наибольший приоритет отдается ценовым котировкам (некорректируемым) активных рынков для идентичных активов или обязательств (исходные данные Уровня 1) и наименьший приоритет - ненаблюдаемым исходным данным (исходные данные Уровня 3).

Доступность релевантных исходных данных и их относительная субъективность могут повлиять на выбор уместных методов оценки. Однако в рамках иерархии справедливой стоимости приоритеты расставляются по исходным данным, используемым в методах оценки, а не по методам оценки, используемым для оценки справедливой стоимости (п. 72, 74 IFRS 13).

Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)

1. *Исходные данные Уровня 1* - ценовые котировки (некорректируемые) активных рынков для идентичных активов или обязательств, к которым у организации есть доступ на дату оценки. Ценовая котировка активного рынка представляет собой наиболее надежное свидетельство справедливой стоимости и должна использоваться для оценки справедливой стоимости без корректировки всякий раз, когда она доступна.

Исходные данные Уровня 1 будут доступны для многих финансовых активов и финансовых обязательств, некоторые из которых могут быть обменяны на нескольких активных рынках (например, на различных биржах). Поэтому в рамках Уровня 1 акцент делается на определении следующего:

- основного рынка для соответствующего актива, обязательства или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодного рынка для этого актива или обязательства;
- может ли организация заключить сделку в отношении этого актива или обязательства по цене данного рынка на дату оценки.

Организация не должна корректировать исходные данные Уровня 1, за исключением следующих случаев:

1. Когда организация держит большое количество аналогичных (но неидентичных) активов или обязательств (например, долговые ценные бумаги), которые оцениваются по справедливой стоимости и при этом ценовая котировка на активном рынке существует, но не является доступной в отношении каждого из данных активов или обязательств в отдельности (то есть, учитывая большое количество аналогичных активов или обязательств, которые держит организация, было бы трудно получить информацию о ценах для каждого отдельного актива или обязательства на дату оценки). В таком случае, в качестве упрощения практического характера, организация может оценивать справедливую стоимость с использованием альтернативного метода определения цены, который не основывается исключительно на ценовых котировках (например, матричный метод ценообразования). Однако использование альтернативного метода определения цены приводит к тому, что полученная оценка справедливой стоимости будет отнесена к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.
2. Когда ценовая котировка активного рынка не является отражением справедливой стоимости на дату оценки. Такая ситуация может иметь место, когда, например, значительные события (такие как сделки на рынке «между принципалами», сделки на рынке с брокерским обслуживанием или объявления) имеют место после закрытия рынка, но до наступления даты оценки. Организация должна установить и последовательно применять учетную политику по идентификации тех событий, которые могут повлиять на оценки справедливой стоимости. Однако если в ценовую котировку вносится изменение с учетом новой информации, такое изменение приводит к тому, что полученная оценка справедливой стоимости будет отнесена к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.
3. Когда справедливая стоимость обязательства или собственного долевого инструмента организации оценивается с использованием ценовой котировки идентичного объекта, который продается в качестве актива на активном рынке, и при этом указанная цена нуждается в корректировке с учетом факторов, специфичных для данного объекта или актива. Если ценовая котировка актива

не требует никакой корректировки, то полученный результат представляет собой оценку справедливой стоимости, относящуюся к Уровню 1 в иерархии справедливой стоимости. Однако любая корректировка ценовой котировки актива приведет к тому, что полученная оценка справедливой стоимости будет отнесена к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

2. *Исходные данные Уровня 2* - те исходные данные, которые являются прямо или косвенно наблюдаемыми в отношении актива или обязательства, исключая ценовые котировки, отнесенные к Уровню 1. Если актив или обязательство имеет определенный (предусмотренный договором) срок, то необходимо, чтобы исходные данные Уровня 2 были наблюдаемыми практически за весь срок действия актива или обязательства. Исходные данные Уровня 2 включают следующее:

- ценовые котировки активных рынков в отношении аналогичных активов или обязательств;
- ценовые котировки в отношении идентичных или аналогичных активов либо обязательства рынков, не являющихся активными;
- исходные данные, отличные от ценовых котировок, наблюдаемые в отношении актива или обязательства, например:
 - процентные ставки и кривые доходности, наблюдаемые по котируемым стандартным интервалам;
 - подразумеваемая волатильность;
 - кредитные спреды;
- подтверждаемые рынком исходные данные.

Корректировки исходных данных Уровня 2 будут варьироваться в зависимости от факторов, специфичных для соответствующего актива или обязательства. Такие факторы включают следующее:

- состояние или местонахождение данного актива;
- степень, в которой исходные данные относятся к объектам, сопоставимым с данным активом или обязательством;
- объем или уровень активности на рынках, на которых наблюдаются эти исходные данные.

Корректировка исходных данных Уровня 2, являющихся значительными для оценки в целом, может привести к тому, что полученная оценка справедливой стоимости будет отнесена к Уровню 3 в иерархии справедливой стоимости, если для этой корректировки используются значительные ненаблюдаемые исходные данные.

3. *Исходные данные Уровня 3* представляют собой ненаблюдаемые исходные данные в отношении актива или обязательства. Ненаблюдаемые исходные данные следует использовать для оценки справедливой стоимости в той мере, в которой релевантные наблюдаемые исходные данные недоступны, что позволяет учесть ситуации, когда рыночная активность в отношении актива или обязательства на дату оценки является невысокой, если вообще присутствует. Однако цель оценки справедливой стоимости остается прежней - определение цены выхода на дату оценки с позиций участника рынка, который держит данный актив или является должником по данному обязательству. Следовательно, ненаблюдаемые исходные данные должны отражать допущения, которые использовались бы участниками рынка при определении цены на актив или обязательство, включая допущения о риске.

Допущения о риске включают риск, присущий конкретному методу оценки, используемому для оценки справедливой стоимости (такому как ценовая модель), и риск, присущий исходным данным для соответствующего метода оценки. Оценка, не включающая корректировку на риск, не будет представлять оценку справедливой стоимости, если участники рынка включали бы такую корректировку при определении цены на актив или обязательство. Например, может возникнуть необходимость включить корректировку на риск, если оценка связана со значительным уровнем неопределенности.

Организация должна формировать ненаблюдаемые исходные данные, используя всю информацию, доступную в сложившихся обстоятельствах, которая может включать собственные данные организации. При формировании ненаблюдаемых исходных данных организация может взять за основу свои собственные данные, но эти данные должны быть скорректированы, если обоснованно доступная информация указывает на то, что другие участники рынка использовали бы другие данные, или имеет место какая-то особенность в отношении организации, которая недоступна другим участникам рынка (например, специфичные для организации синергетические выгоды). Организации нет необходимости прилагать чрезмерные усилия, чтобы получить информацию о допущениях участников рынка. Однако организация должна учитывать всю информацию о допущениях участников рынка, которая является обоснованно доступной. Ненаблюдаемые исходные данные, сформированные в вышеописанном порядке, считаются допущениями участников рынка и отвечают цели оценки справедливой стоимости.

Методы оценки

Организация должна использовать такие методы оценки, которые уместны в данных обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, и при этом позволяют максимально использовать релевантные наблюдаемые исходные данные и свести к минимуму использование ненаблюдаемых исходных данных.

Цель использования какого-либо метода оценки заключается в том, чтобы расчетным путем определить цену, по которой обычная сделка по продаже актива или передаче обязательства была бы осуществлена между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях. Тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход и доходный подход. Для оценки справедливой стоимости организация должна использовать методы оценки, соответствующие одному или нескольким из данных подходов.

В некоторых случаях будет уместным применение одного метода оценки (например, при оценке актива или обязательства с использованием ценовых котировок на активном рынке для идентичных активов или обязательств). В других случаях уместным будет применение нескольких методов оценки (например, такая необходимость может возникнуть при оценке единицы, генерирующей денежные потоки). Если для оценки справедливой стоимости используется несколько методов оценки, то полученные результаты (то есть соответствующие индикаторы справедливой стоимости) следует оценить с учетом разумности стоимостного диапазона, обозначенного полученными результатами. Оценка справедливой стоимости представляет собой ту величину в пределах данного диапазона, которая является наиболее показательной в отношении справедливой стоимости в сложившихся обстоятельствах.

6.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости рыночным (сравнительным) подходом

Для оценки стоимости земельного участка используют методы, согласно «Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденным распоряжением Минимущества России от 07 марта 2002 г. № 568-р, перечисленные ниже.

Метод сравнения продаж применяется для оценки как застроенных земельных участков, так и 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). Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

При наличии необходимой информации метод сравнения продаж является наиболее предпочтительным.

Метод выделения применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок (при отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения / спроса); соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

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

Метод распределения 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 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 стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости.

Метод капитализации земельной ренты 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 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.

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

Метод предполагаемого использования 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.

Выбор метода расчета

Использование в настоящей работе методов выделения и распределения представляется некорректным, так как эти методы используются для застроенных земельных участков.

Метод капитализации земельной ренты определяет стоимость земельного участка путем капитализации земельной ренты. Принимая во внимание отсутствие данных о сдаче в аренду земельных участков, сопоставимых с оцениваемыми по назначению, использованию и месторасположению, метод капитализации земельной ренты не использовался.

Метод остатка определяет стоимость земельного участка путем капитализации земельной ренты (путем ее выделения из чистого операционного дохода единого объекта недвижимости (имеющегося на участке или предполагаемого к строительству)) или путем вычитания из стоимости единого объекта недвижимости (имеющегося на участке или предполагаемого к строительству) (полученной капитализацией чистого операционного дохода) стоимости воспроизводства или замещения улучшений. Принимая во внимание возможную существенную погрешность при моделировании застройки оцениваемых участков, а также прогнозировании доходов от использования и затрат на строительство, метод остатка не использовался.

Метод предполагаемого использования является методом дисконтированных денежных потоков. Оценка стоимости земли данным методом заключается в моделировании условного потока расходов, связанных с освоением земельного участка, и доходов, которые будет генерировать освоенный участок. Разность этих доходов и расходов, представляющая собой доход, приписываемый земле, последовательно дисконтируется на дату проведения оценки, и затем суммируется с целью получения текущей стоимости земли. При этом, при оценке стоимости земли по доходам от сдачи недвижимости в аренду необходимо предусматривать доход от продажи объекта недвижимости в конце периода владения данным объектом (реверсию). Принимая во внимание отсутствие данных о сдаче в аренду земельных участков, сопоставимых с оцениваемым по назначению, использованию и месторасположению, а также отсутствие полного проекта застройки участков (т.е. информации о сроках строительства, календарном плане-графике постройки, расходах на возведение и т.д.), метод предполагаемого использования не использовался в связи с его высокой погрешностью при самостоятельном моделировании Оценщиком

всех вышеуказанных показателей. Также сложностью является выделение денежных потоков, приходящихся на оцениваемые участки, из общего денежного потока проекта.

Учитывая вышеизложенное доходный подход к Объекту оценки не применялся.

Затратный подход к оценке земельных участков не применим. Это связано с тем, что затратный подход основан на сравнении затрат по созданию объекта недвижимости, эквивалентному по своей полезности оцениваемому объекту или сопоставимому с оцениваемым объектом. В связи с чем, при оценке земли затратный подход используется, в основном, для определения стоимости улучшений, находящихся на земельном участке (зданий, сооружений) для выделения земельной составляющей в стоимости единого объекта недвижимости.

Таким образом, в данной работе стоимость Объекта оценки определена в рамках рыночного (сравнительного) подхода методом сравнения продаж, являющимся наиболее предпочтительным при наличии необходимой информации.

В общем виде последовательность применения сравнительного подхода такова:

- 1) Выявление недавних продаж/предложений сопоставимых объектов на рынке недвижимости.
- 2) Проверка достоверности информации о сделках/предложениях.
- 3) Определение единиц сравнения и элементов сравнения, оказывающих существенное воздействие на стоимость рассматриваемого объекта недвижимости.
- 4) Внесение корректировок к цене с учётом различий между оцениваемым и каждым сопоставимым объектом и различий в условиях продажи.
- 5) Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

6.2. Расчет справедливой стоимости Объекта оценки в рамках рыночного (сравнительного) подхода

6.2.1. Выявление сопоставимых объектов

При сборе аналогов использовались предложения, актуальные на дату оценки. Были отобраны объекты, имеющие количественные и качественные характеристики, близкие к характеристикам Объекта оценки. Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила отбора приведены в разделе анализа рынка (п. 4.3 настоящего Отчета).

Использование в качестве объектов-аналогов цен предложений оправдано с той точки зрения, что покупатель при принятии решения о приобретении объекта обязательно проанализирует текущие цены предложения сравнимых объектов.

Данные об объектах сравнения приведены в нижеследующей таблице. Принт-скрины Интернет-страниц приведены в Приложении № 3 «Рыночная информация» к Отчету.

Таблица № 12. Описание аналогов для оценки справедливой стоимости Объекта оценки³⁸

| Характеристики / Объекты сравнения | Оцениваемый объект №1 | Оцениваемый объект №2 | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 | Объект-аналог №4 | Объект-аналог №5 |
|---|---|--|---|---|---|---|---|
| Местоположение | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Островского, д. 6 | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Островского, д. 7 | г. Ханты-Мансийск, ул. Безноскова д. 9, 9А | г. Ханты-Мансийск, ул. Гагарина, д.104 | г. Ханты-Мансийск, ул. Патриса Лумумбы, д. 8 | г. Ханты-Мансийск, ул. Рознина, д. 109 | г. Ханты-Мансийск, ул. Новая, д. 38 |
| Расположение в разрезе региона | Областной центр | Областной центр | Областной центр | Областной центр | Областной центр | Областной центр | Областной центр |
| Территориальная зона | Центр города | Центр города | Центры деловой активности | Многokвартирная жилая застройка | Индивидуальные жилые дома и многоквартирная жилая застройка | Центры деловой активности | Индивидуальные жилые дома |
| Кадастровый номер | 86:12:0101059:14 | 86:12:0101058:5 | 86:12:101016:215+86:12:101016:214+86:12:101016:46 | 86:12:0102007:31 | 86:12:0101092:2 | 86:12:0101026:29 | 86:12:0101014:10 |
| Тип объекта | Свободный земельный участок | | Земельный участок со зданиями под снос | Земельный участок со зданиями под снос | Земельный участок со зданиями под снос | Земельный участок свободный | Земельный участок со зданиями под снос |
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав | Право собственности без учета ограничений (обременений) права | | Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены |
| Условия финансирования составшейся или предполагаемой сделки | Нетипичные условия финансирования отсутствуют | | Нетипичные условия финансирования отсутствуют |
| Условия продажи | Нетипичные условия продажи отсутствуют | | Нетипичные условия продажи отсутствуют |
| Время продажи | Ноябрь 2021 г. | | Ноябрь 2021 г. |
| Скидка к цене предложения | x | x | Предусмотрена | Не предусмотрена | Предусмотрена | Предусмотрена | Предусмотрена |
| Общая площадь, сот. | 16,05 | 4,61 | 30,99 | 11,51 | 9,95 | 19,15 | 11,37 |

³⁸ Вся недостающая информация по объектам-аналогам уточнялась в результате интервьюирования, а также по данным Публичной кадастровой карты. В случае несовпадения данных из объявления и информации, полученной в результате интервьюирования или по данным Публичной кадастровой карты, Оценщиком отдавался приоритет информации, полученной по результатам интервьюирования или по данным Публичной кадастровой карты

| Характеристики / Объекты сравнения | Оцениваемый объект №1 | Оцениваемый объект №2 | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 | Объект-аналог №4 | Объект-аналог №5 |
|--|--|--------------------------|---|---|---|---|---|
| Наличие строений на участке | Отсутствуют | | Имеются здания под снос | Имеются здания под снос | Имеются здания под снос | Имеются здания под снос | Имеются здания под снос |
| Конфигурация и рельеф | Удобные для строительства | | Удобные для строительства | Удобные для строительства | Удобные для строительства | Удобные для строительства | Удобные для строительства |
| Инженерные коммуникации | Газоснабжение, электричество, водоснабжение и водоотведение по границе | | Газоснабжение, электричество, водоснабжение и водоотведение по границе | Водоснабжение, газоснабжение и электрооснабжение по границе | Водоснабжение, газоснабжение и электрооснабжение по границе | Водоснабжение, газоснабжение и электрооснабжение по границе | Водоснабжение, газоснабжение и электрооснабжение по границе |
| Организованные подъездные пути | Асфальтированные подъездные пути | | Имеются | Имеются | Имеются | Имеются | Имеются |
| Ограждение участка | Отсутствует | | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует |
| Категория земель | Земли населенных пунктов | | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов |
| Вид разрешенного использования | Для иных целей | Под объектом - жилой дом | Для обслуживания жилого дома | Для обслуживания жилого дома | Под объектом недвижимости - жилым домом | Для обслуживания жилого дома | Для обслуживания жилого дома |
| Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца) | Многоквартирная жилая застройка | | Многоквартирная жилая застройка, объекты общественно-делового назначения (офисные, торговые и т.п.) | Многоквартирная жилая застройка, объекты общественно-делового назначения (офисные, торговые и т.п.) | Многоквартирная жилая застройка, объекты общественно-делового назначения (офисные, торговые и т.п.) | Многоквартирная жилая застройка, объекты общественно-делового назначения (офисные, торговые и т.п.) | Многоквартирная жилая застройка, объекты общественно-делового назначения (офисные, торговые и т.п.) |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью | Отсутствует | | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует |
| Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость | Отсутствуют | | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют |
| Точная ссылка | x | x | https://hanty-mansiyskiy-okrug.afy.ru/hanty-mansiysk/kupit-uchastok/20003508849 | https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_i_zhs_1652749989 | https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_i_zhs_1424761960 | https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_19_sot_i_zhs_2136215060 | https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_i_zhs_2172899010 |
| Источник информации | x | x | Анастасия Ефимович (Мегаполис Сервис) , тел: +7 982 577-43-39 | Ирина, тел.: +7 904 466-86-73 | Виктория, тел: +7 904 466-27-57 | Владислав , тел: +7 902 828-95-64 | Наталья, тел: +7 982 591-58-89 |
| Цена предложения, руб. | ? | ? | 24 000 000,00 | 8 000 000,00 | 6 900 000,00 | 14 200 000,00 | 9 000 000,00 |
| НДС | Не облагается налогом | | Не облагается налогом | Не облагается налогом | Не облагается налогом | Не облагается налогом | Не облагается налогом |
| Цена предложения, руб./сот. | ? | ? | 774 443,37 | 695 047,78 | 693 467,34 | 741 514,36 | 791 556,73 |
| Текст объявления | x | x | Продаётся участок 32,5 сотки. Центральные газ | Собственник! Агентствам просьба не беспокоить! Продам | Собственник. Продаётся участок ИЖС площадью 9,95 соток на | Земельный участок в центральной части города, ул. Розинна | Продам земельный участок в черте города, |

| Характеристики / Объекты сравнения | Оцениваемый объект №1 | Оцениваемый объект №2 | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 | Объект-аналог №4 | Объект-аналог №5 | |
|--|-----------------------|-----------------------|--|---|---|--|---|---|
| | | | и водопровод, электричество. Участок находится в районе улиц Рознина-Дзержинского-Свердлова. | участок или рассмотрим обмен на две квартиры! Желательно в одном доме! Идеальное место для ведения бизнеса гостиничного' можно построить модульный отель по типу хостела возможно сдавать помесечно, можно платную стоянку, так как в этом месте недостаточно парковочных мест. Строительные компании могут построить многоэтажный дом. Вариантов множество. У нас, к сожалению, нет возможности воплотить идеи, в связи с этим продажа! Рассмотрим варианты! Находится в районе биатлонного центра вдоль центральной дороги. Вблизи дет сад, школа, магнит. За домом лес. Сам дом для жилья не пригоден, но на участке есть балок для временного проживания' пока идёт строительство. В дом завезена вода. | участок или рассмотрим обмен на две квартиры! Желательно в одном доме! Идеальное место для ведения бизнеса гостиничного' можно построить модульный отель по типу хостела возможно сдавать помесечно, можно платную стоянку, так как в этом месте недостаточно парковочных мест. Строительные компании могут построить многоэтажный дом. Вариантов множество. У нас, к сожалению, нет возможности воплотить идеи, в связи с этим продажа! Рассмотрим варианты! Находится в районе биатлонного центра вдоль центральной дороги. Вблизи дет сад, школа, магнит. За домом лес. Сам дом для жилья не пригоден, но на участке есть балок для временного проживания' пока идёт строительство. В дом завезена вода. | улице Патриса Лумумбы, дом 8. Находится в уникальном тихом месте Ханты-Мансийска - Долина Ручьев, близость чистой природы и шаговая доступность к центру города. Рядом лес, детский сад "Солнышко", школа №3 и спортивная школа, физно-долечебница, ЮГУ. Ровный, достаточно широкий, размеры ориентировочно 20X50. Коммуникации (вода, свет и газ) на границе с участком. Земля плодородная, ежегодно обрабатывалась и удобрялась. Требуется расчистка от старого дома и хозяйстроек. Ипотека пока не рассматривается, но есть возможность после инд. согласования условий с конкретным банком. Визуально участок можно осмотреть самостоятельно. Есть градостроительный план со всеми техническими условиями. По запросу вышлю ссылку. Оформление сделки у нотариуса. | д. 109, участок полностью огороженный, длина 77 метров, ширина 25 метров, фактически ровный, подъездные пути асфальт. На участке можно построить многоквартирный 2/3/4/8 и более квартирный дом, зона среднеэтажной жилой застройки (ЖЗ 102), кол-во этажей не выше 8 (наземных), а также объекты коммунального обслуживания, объекты автотранспорта, общественного питания. Коммуникации все по границе участка, свет, вода, газ, канализация – центральные. На участке имеется трехквартирный дом (старый), возможно использовать для временного проживания на период строительства. Участок в общей долевой собственности, без обременений, согласие собственников получено. | хорошие расположение, тихая улица, спокойный район, в доме имеется как печное, так и электрическое. В доме проведена вода (торг). |
| Информация, полученная в результате интервьюирования | х | х | Право собственности без ограничений (обременений) права, торг возможен. Кадастровые номера участков 86:12:101016:215+86:12:101016:214+86:12:101016:46. Участок имеет | Объявление актуально на дату оценки. Кадастровый номер участка: 86:12:0102007:31. Строения на участке под снос. Ограничения (обременения) права | Объявление актуально на дату оценки. Право собственности без ограничений (обременений) права, торг возможен. Кадастровый номер участка: | Право собственности без ограничений (обременений) права, торг возможен. Кадастровый номер участка: 86:12:0101026:29. Участок имеет форму, | Объявление актуально на дату оценки. Право собственности без ограничений (обременений) права, торг возможен. Кадастровый номер участка: | |

| Характеристики / Объекты сравнения | Оцениваемый объект №1 | Оцениваемый объект №2 | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 | Объект-аналог №4 | Объект-аналог №5 |
|------------------------------------|-----------------------|-----------------------|--|---|--|--|--|
| | | | <p>форму, удобную для застройки, ровный, имеются твердые подъездные пути, имеются строения под снос. Ограждение требует замены. Имеется возможность подключения центральных коммуникаций (электричество, водоснабжение, канализация, теплоснабжение). Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость, не выявлены</p> | <p>отсутствуют. Имеется возможность подключения центральных коммуникаций (электричество, водоснабжение, канализация, теплоснабжение). Ограждение требует замены. Рельеф и конфигурация удобные для строительства. Категория земель и вид разрешённого использования уточнены согласно данным публичной кадастровой карты.</p> | <p>86:12:0101092:2. Участок имеет форму, удобную для застройки, ровный, имеются ветхие строения, имеются твердые подъездные пути. Газоснабжение, электричество по границе, водоснабжение и водоотведение по границе. Ограждение требует замены. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость, не выявлены</p> | <p>удобную для застройки, ровный, имеются строения под снос, имеются твердые подъездные пути. Газоснабжение, электричество по границе, водоснабжение и водоотведение по границе. Ограждение требует замены. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость, не выявлены</p> | <p>86:12:0101014:10. Участок имеет форму, удобную для застройки, ровный, имеется дом под снос, имеются твердые подъездные пути. Газоснабжение, электричество по границе, водоснабжение и водоотведение по границе. Ограждение требует замены. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость, не выявлены</p> |

6.2.2. Проверка достоверности информации о сделках

Информация по объектам сравнения проверялась путем телефонного интервьюирования продавцов, контакты которых приведены в таблице выше, в т. ч. уточнялись сведения о коммуникациях, местоположении, кадастровом номере. Осмотр объектов сравнения не проводился. Оценщик принимает информацию в объявлениях и полученную от продавцов как достоверную. В случаях, когда это было возможно, уточнение местоположения проведено так же с использованием сервиса Публичной кадастровой карты (<http://pkk5.rosreestr.ru/>).

6.2.3. Определение единиц сравнения и элементов сравнения

Для выполнения расчетов использована типичная для аналогичного объекта, сложившаяся на рынке недвижимости в рассматриваемом сегменте, единица сравнения: удельный показатель стоимости за 1 сотку земельного участка.

Согласно п. 22е ФСО № 7 для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для совершения, обычно используются следующие элементы сравнения (сгруппированы³⁹ Оценщиком в разбивке на последовательные и параллельные корректировки):

- первая группа элементов сравнения (последовательные корректировки):
 - 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).
- вторая группа элементов сравнения (параллельные корректировки):
 - вид использования и (или) зонирование;
 - местоположение объекта;
 - физические характеристики, в том числе свойства земельного участка;
 - экономические характеристики;
 - наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью (компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости; иначе - расходы, сделанные сразу же после покупки);
 - другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

6.2.4. Внесение корректировок в цены объектов-аналогов

Корректирующие коэффициенты применяются к ценам объектов-аналогов для приведения их характеристик к характеристикам объекта оценки. Корректировки вводятся положительные, когда объект оценки лучше объекта-аналога, отрицательные – когда объект оценки хуже объекта-аналога. При этом, если в используемом справочнике с данными о влиянии корректировок представлена величина положительной корректировки, то величина отрицательной корректировки рассчитывается как обратная, соответственно, если представлена величина отрицательная, то величина положительной рассчитывается как обратная. Таким образом, в случае необходимости обратная величина корректировки от представленной в используемом источнике может быть рассчитана по формуле:

$$K_{\text{обр}} = \frac{1}{K_{\text{пр}}}, \text{ где:}$$

- $K_{\text{пр}}$ – прямой коэффициент;
- $K_{\text{обр}}$ – обратный коэффициент.

³⁹ Согласно источнику: С. В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. С. 86-91.

Внесение корректировок по I группе элементов сравнения

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Оцениваемые объекты оформлены на праве общей долевой собственности, ограничение (обременение) права – доверительное управление. Однако, согласно Заданию на оценку при оценке Объекта оценки учитывается право собственности на Объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объекты – аналоги представлены на праве собственности. Ввиду отсутствия достоверной информации об ограничениях (обременениях) аналогов предполагается отсутствие таковых. У оцениваемых объектов ограничения (обременения) права не учитываются. Корректировка на права и ограничения (обременения) прав не требуется.

Условия финансирования. Цены разных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования (кредитные схемы, уровень процентных ставок по кредиту относительно рыночного; рассрочка; др.). Точные сведения об условиях финансирования сделок по объектам сравнения отсутствуют; предполагаются типичные рыночные. Корректировка не требуется.

Условия продажи. Условия продажи выясняются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца и могут существенно влиять на цену сделки (например, сделка может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства; финансовые, корпоративные, родственные связи могут также оказывать влияние на цену объекта недвижимости). В данном случае обстоятельства предложений по продаже объектов сравнения не были сообщены Оценщику. Предполагается, что условия продажи типичны. Корректировка не требуется.

Рыночные условия (изменение цен во времени и отличие цены предложения от цены сделки). Под корректировкой цен на время понимается учет изменения цен на рынке с течением времени. Предложения по продаже объектов сравнения подобраны в период, максимально приближенный к дате оценки, и актуальны на дату оценки. Корректировка не требуется.

| № | При продаже объектов | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение по РФ ² | По регионам ³ | | |
|---|---|----------------|-----------------|-------------------------------------|--------------------------|----------|----------|
| | | | | | А группа | Б группа | В группа |
| 2 | Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта | 0,93 | 0,97 | 0,95 | 0,96 | 0,95 | 0,94 |

Рис. 20. Скидки на торг⁴⁰

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

- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Согласно приведенной классификации, Объект оценки относится к Б-группе. Скидка на торг для областных центров (группа Б) для земельных участков под многоэтажную жилую застройку составляет 5% ($=((0,95-1) \times 100\%)$). Скидка на торг не применяется для объекта-аналога №2, так как он предлагается к продаже без торга.

Далее приведена корректировка цен объектов сравнения по I группе элементов сравнения.

⁴⁰ Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт на 01 октября 2021 г., <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021/g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2627-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-10-2021-goda>

Таблица № 13. Корректировка цен объектов сравнения по I группе элементов сравнения

| Элемент сравнения | Оцениваемые объекты | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 | Объект-аналог №4 | Объект-аналог №5 |
|--|---|---|---|---|---|---|
| Цена предложения, руб./сот. | ? | 774 443 | 695 048 | 693 467 | 741 514 | 791 557 |
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав | Право собственности без учета ограничений (обременений) права | Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены |
| Корректировка, % | x | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорр. цена, руб./сот. | x | 774 443 | 695 048 | 693 467 | 741 514 | 791 557 |
| Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, условия продажи | Нетипичные условия отсутствуют | Нетипичные условия отсутствуют | Нетипичные условия отсутствуют | Нетипичные условия отсутствуют | Нетипичные условия отсутствуют | Нетипичные условия отсутствуют |
| Корректировка, % | x | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорр. цена, руб./сот. | x | 774 443 | 695 048 | 693 467 | 741 514 | 791 557 |
| Дата продажи | Ноябрь 2021 г. | Ноябрь 2021 г. | Ноябрь 2021 г. | Ноябрь 2021 г. | Ноябрь 2021 г. | Ноябрь 2021 г. |
| Корректировка, % | x | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорр. цена, руб./сот. | x | 774 443 | 695 048 | 693 467 | 741 514 | 791 557 |
| Совершенная сделка/предложение | сделка | предложение | предложение, без торга | предложение | предложение | предложение |
| Скидка на торг, % | x | -5,00% | 0,00% | -5,00% | -5,00% | -5,00% |
| Скорр. цена, руб./сот. | x | 735 721 | 695 048 | 658 794 | 704 439 | 751 979 |
| Последовательные корректировки, суммарно | x | -5,00% | 0,00% | -5,00% | -5,00% | -5,00% |
| Скорректированная по последовательным элементам цена, руб./сот. | x | 735 721 | 695 048 | 658 794 | 704 439 | 751 979 |

Корректировка на глобальное местоположение. Оцениваемые участки и все объекты-аналоги расположены в областном центре, корректировка не требуется.

Корректировка на расположение в пределах города. Поправка на местоположение была выполнена согласно «Справочнику оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.

| Территориальные коэффициенты для цен земельных участков под жилую застройку. | | | |
|--|--|------------------|----------------------|
| Центры деловой активности по отношению к центру города | | | |
| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал |
| 1 | Москва | 0,88 | 0,81 - 0,95 |
| 2 | Санкт-Петербург | - | - |
| 3 | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0,87 | 0,81 - 0,94 |
| 4 | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего | 0,89 | 0,85 - 0,94 |
| 5 | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего | 0,89 | 0,84 - 0,93 |
| 6 | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего | 0,89 | 0,82 - 0,95 |
| 7 | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего | 0,85 | 0,76 - 0,93 |

| Территориальные коэффициенты для цен земельных участков под жилую застройку. | | | |
|--|--|------------------|----------------------|
| Зоны автомагистралей по отношению к центру города | | | |
| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал |
| 1 | Москва | 0,76 | 0,67 - 0,84 |
| 2 | Санкт-Петербург | - | - |
| 3 | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0,71 | 0,64 - 0,79 |
| 4 | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего | 0,79 | 0,70 - 0,88 |
| 5 | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего | 0,72 | 0,66 - 0,79 |
| 6 | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего | 0,71 | 0,62 - 0,80 |
| 7 | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего | 0,74 | 0,67 - 0,82 |

| Территориальные коэффициенты для цен земельных участков под жилую застройку. | | | | |
|--|--|------------------|----------------------|------|
| Индивидуальные жилые дома по отношению к центру города | | | | |
| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
| 1 | Москва | 0,82 | 0,74 | 0,89 |
| 2 | Санкт-Петербург | — | — | — |
| 3 | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0,79 | 0,74 | 0,86 |
| 4 | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего | 0,79 | 0,73 | 0,84 |
| 5 | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего | 0,72 | 0,65 | 0,80 |
| 6 | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего | 0,72 | 0,63 | 0,81 |
| 7 | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего | 0,74 | 0,64 | 0,85 |

| Территориальные коэффициенты для цен земельных участков под жилую застройку. | | | | |
|--|--|------------------|----------------------|------|
| Многоквартирная жилая застройка по отношению к центру города | | | | |
| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
| 1 | Москва | 0,80 | 0,74 | 0,86 |
| 2 | Санкт-Петербург | — | — | — |
| 3 | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0,81 | 0,75 | 0,87 |
| 4 | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего | 0,75 | 0,64 | 0,86 |
| 5 | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего | 0,79 | 0,73 | 0,85 |
| 6 | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего | 0,78 | 0,72 | 0,84 |
| 7 | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего | 0,76 | 0,67 | 0,85 |

| Территориальные коэффициенты для цен земельных участков под жилую застройку. | | | | |
|--|--|------------------|----------------------|------|
| Окраины города, промзоны по отношению к центру города | | | | |
| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
| 1 | Москва | 0,72 | 0,64 | 0,80 |
| 2 | Санкт-Петербург | — | — | — |
| 3 | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0,66 | 0,59 | 0,73 |
| 4 | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего | 0,68 | 0,57 | 0,78 |
| 5 | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего | 0,62 | 0,54 | 0,70 |
| 6 | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего | 0,64 | 0,55 | 0,74 |
| 7 | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего | 0,74 | 0,64 | 0,83 |

Рис. 21. Корректирующие коэффициенты в зависимости от расположения участка относительно локального местоположения в городе⁴¹

⁴¹ «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.

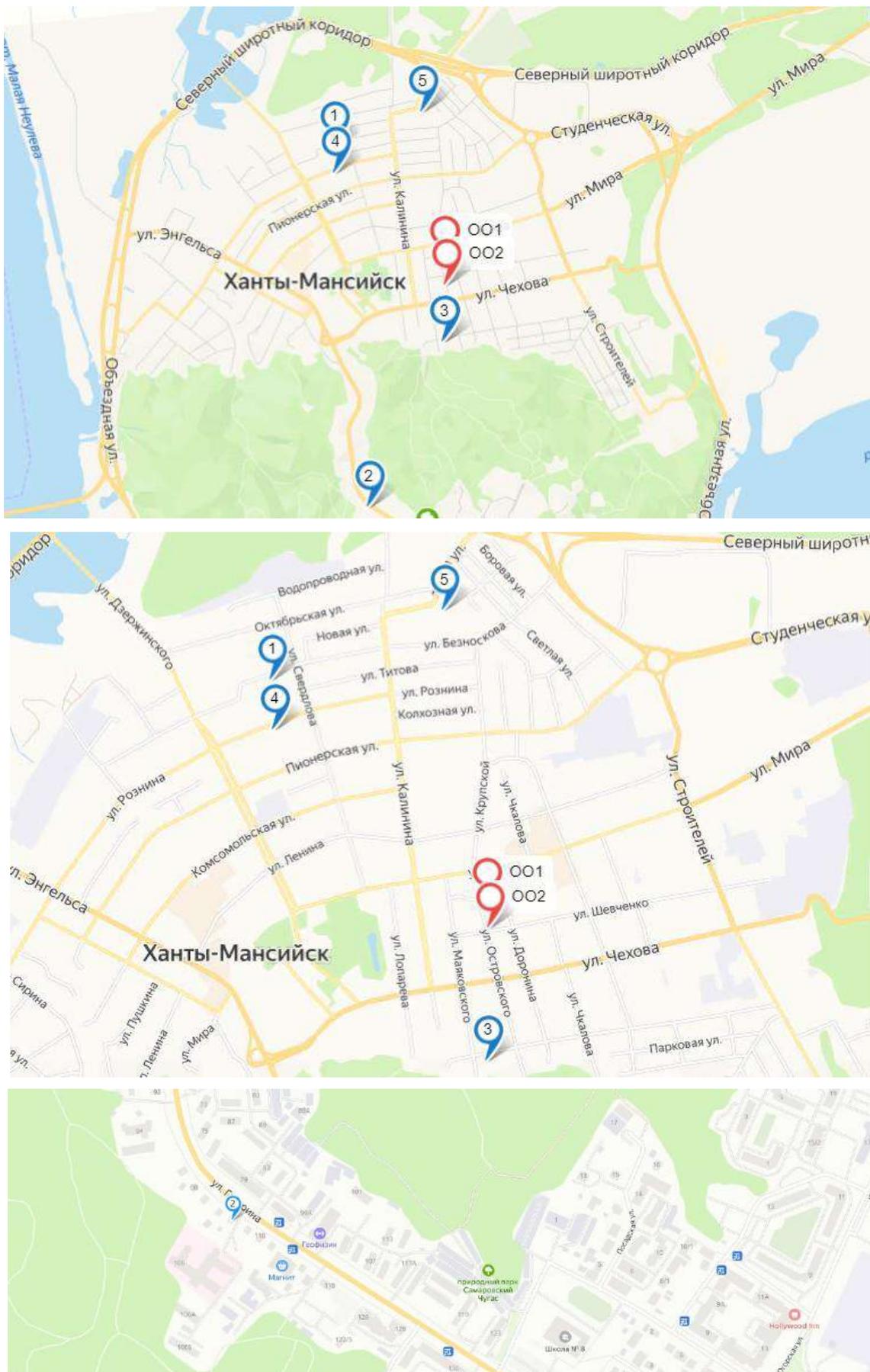


Рис. 22. Месторасположение объектов-аналогов (1-5) и оцениваемых объектов на карте

По состоянию на 01.01.2021 года в г. Ханты-Мансийск проживает 103 117 человек⁴², а денежные доходы в Ханты-Мансийском автономном округе – Югра превышают среднероссийский уровень (см. п. 4.1 Отчёта). Таким образом, согласно градации городов, приведенной в «Справочнике оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г. и «Справочнике оценщике недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидка на торг. Коэффициенты капитализации», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г. населенный пункт, в котором расположен Объект оценки относится к городам с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего.

Ближайшее окружение оцениваемых объектов представлено многоквартирной жилой застройкой, объектами общественно-делового назначения: зданиями Управления Росреестра по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре, Администрации г. Ханты-Мансийска, Департамента городского хозяйства, Федеральной антимонопольной службы, Ханты-Мансийского театра кукол, КТЦ «Югра-Классик», гипермаркета «Перекресток». Учитывая окружение оцениваемых объектов, их территориальная зона определена как «Центр города». Объекты-аналоги №№1,4 расположены в районе центра административного района города, в непосредственной близости от крупных спортивных и торговых объектов, их территориальная зона определена как «Центры деловой активности». Объект-аналог №2 расположен в окружении многоквартирной жилой застройки. Его территориальная зона определена как «Многоквартирная жилая застройка». Объект-аналог №3 расположен в смешанном типе застройки: индивидуальные жилые дома и многоквартирная жилая застройка». Объект-аналог №5 расположен в окружении индивидуальной жилой застройки. Его территориальная зона определена как «Индивидуальные жилые дома». Для корректировки использовались средние значения коэффициентов.

Таблица № 14. Расчет поправки на район местоположения

| Показатель | Оцениваемые объекты | Объект-аналог № 1 | Объект-аналог № 2 | Объект-аналог № 3 | Объект-аналог № 4 | Объект-аналог № 5 |
|---------------------------|---------------------|---------------------------|---------------------------------|---|---------------------------|---------------------------|
| Территориальная зона | Центр города | Центры деловой активности | Многоквартирная жилая застройка | Индивидуальные жилые дома и многоквартирная жилая застройка | Центры деловой активности | Индивидуальные жилые дома |
| Коэффициент | 1,00 | 0,89 | 0,78 | 0,75 (=(0,72+0,78)/2) | 0,89 | 0,72 |
| Величина корректировки, % | x | 12,36% | 28,21% | 33,33% | 12,36% | 38,89% |

Корректировка на площадь земельного участка. Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки. Заказчик предполагает продажу земельных участков специализированному застройщику и изменение им вида разрешенного использования оцениваемых участков путем публичных слушаний с текущего на «под многоквартирную жилую застройку»⁴³. Учитывая планируемое использование участков, корректировка принимается по зависимости для участков «ИЖС» (в Справочнике Лейфера Л. А. отсутствует зависимость стоимости земельного от участка от площади непосредственно для земельных участков под МЖС, используются зависимость для участков под ИЖС, как наиболее близкого сегмента.).

⁴² Численность постоянного населения Российской Федерации по муниципальным образованиям на 1 января 2021 года, <https://rosstat.gov.ru/folder/12781>

⁴³ Подробнее см. в разделе 5 «Анализ наиболее эффективного использования»



Рис. 23. Зависимость стоимости земельного от участка от площади⁴⁴

Корректировка определяется по следующей формуле:

$$K_{\text{масш}} = (S_{\text{оо}}/S_{\text{оа}})^{-0,150} - 1, \text{ где:}$$

- $K_{\text{масш}}$ - корректировка, учитывающая отличие оцениваемого объекта от объекта-аналога;
- $S_{\text{оо}}$ – площадь оцениваемого объекта, кв. м;
- $S_{\text{оа}}$ - площадь объекта-аналога, кв. м;
- -0,150 – коэффициент торможения согласно вышеприведенному рисунку (среднее значение).

Таблица № 15. Расчет корректировок на площадь для оцениваемого объекта №1

| Показатель | Оцениваемый объект №1 | Объект-аналог № 1 | Объект-аналог № 2 | Объект-аналог № 3 | Объект-аналог № 4 | Объект-аналог № 5 |
|---------------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Площадь, кв. м | 1 605,00 | 3 099,00 | 1 151,00 | 995,00 | 1 915,00 | 1 137,00 |
| Величина корректировки, % | x | 10,37% | -4,87% | -6,92% | 2,68% | -5,04% |

Таблица № 16. Расчет корректировок на площадь для оцениваемого объекта №2

| Показатель | Оцениваемый объект №2 | Объект-аналог № 1 | Объект-аналог № 2 | Объект-аналог № 3 | Объект-аналог № 4 | Объект-аналог № 5 |
|---------------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Площадь, кв. м | 461,00 | 3 099,00 | 1 151,00 | 995,00 | 1 915,00 | 1 137,00 |
| Величина корректировки, % | x | 33,08% | 14,71% | 12,23% | 23,81% | 14,50% |

Корректировка на наличие объектов капитального строительства. Оцениваемые земельные участки свободные от застройки. На участках-аналогах №№1-5 имеются объекты под снос, необходима корректировка.

Участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов.

⁴⁴ «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидка на торг. Коэффициенты капитализации», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.

| № | Земельный участок для строительства | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|--|----------------|-----------------|------------------|
| 1 | Свободный (незастроенный) | | | 1,00 |
| 2 | Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц | 0,76 | 0,98 | 0,88 |

Рис. 24. Корректирующие коэффициенты в зависимости от наличия ветхих строений под снос⁴⁵

Все объекты-аналоги имеют примерно сопоставимый объем застройки (старые жилые дома под снос, фундаменты от домов), что типично участков данного вида разрешенного использования, в связи с чем, корректирующие коэффициенты принимаются на среднем уровне в размере 0,88.

Таблица № 17. Расчет корректировок на наличие объектов капитального строительства

| Показатель | Оцениваемые объекты | Объект-аналог № 1 | Объект-аналог № 2 | Объект-аналог № 3 | Объект-аналог № 4 | Объект-аналог № 5 |
|-----------------------------|---------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Наличие строений на участке | Отсутствуют | Имеются здания под снос |
| Коэффициент | 1,00 | 0,88 | 0,88 | 0,88 | 0,88 | 0,88 |
| Величина корректировки, % | - | 13,64% | 13,64% | 13,64% | 13,64% | 13,64% |

Корректировка на конфигурацию и рельеф. Оцениваемый объект и все объекты-аналоги имеют конфигурацию и рельеф удобные для строительства. Корректировка не требуется.

Корректировка на обеспеченность земельного участка инженерными коммуникациями. Как правило, стоимость подготовленного участка превышает стоимость участка, не обеспеченного коммуникациями. У объекта-аналога №2 на участке имеется вода, однако, учитывая, что при новом строительстве необходимая мощность будет согласовываться и подключаться заново, водоснабжение принимается как по границе. Таким образом, у оцениваемых объектов и у всех объектов-аналогов газоснабжение, электричество, водоснабжение и водоотведение по границе, корректировка не требуется.

Корректировка на подъездные пути. Оцениваемые участки и все объекты-аналоги обеспечены асфальтовыми подъездными путями, корректировка не требуется.

Корректировка на категорию земель. Оцениваемые земельные участки и все объекты-аналоги имеют категорию «земли населенных пунктов», корректировка не требуется.

Корректировка на вид разрешенного использования. Оцениваемые земельные участки планируется использовать под многоквартирную жилую застройку. Все подобранные объекты-аналоги имеют вид разрешенного использования – под индивидуальную жилую застройку. В ходе анализа рынка Оценщик не выявил предложений к продаже земельных участков с разрешенным использованием под многоквартирную жилую застройку, что связано с особенностями данного вида застройки. Как правило инвесторы выкупают земельные участки под индивидуальную жилую застройку (свободные, застроенные) с дальнейшей сменой разрешенного использования под многоквартирную застройку. Учитывая отсутствия юридических препятствий данный способ развития территорий получил широкое применение на рынке г. Ханты-Мансийска. Кроме того, численность населения города растёт и администрация города заинтересована в развитии жилищного строительства. Таким образом, с учетом вышесказанного, Оценщик принял решение не производить корректировку на отличие в разрешенных видах использования оцениваемых объектов и объектов-аналогов.

Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость, не выявлены; корректировка не требуется.

Схема согласования откорректированных цен аналогов

Стоимость C_0 оцениваемого объекта по сравнительному подходу определяется как средневзвешенное значение откорректированных цен объектов-аналогов:

$$C_0 = \sum (C_{np,i} \times N_i), \text{ где:}$$

- $C_{np,i}$ – откорректированная цена аналога,

⁴⁵ Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатПелт на 01 октября 2021 г., <https://statprielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021/g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2637-na-snos-vetkhikh-zdaniy-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-10-2021-goda>

- N_i – весовой коэффициент аналога.

Весовой коэффициент определяется по принципу – чем меньше абсолютная валовая коррекция по второй группе элементов сравнения, тем больше вес. Таким образом, веса распределяются пропорционально сходству аналога с оцениваемым объектом. Расчет весовых коэффициентов производится по формуле:

$$N_i = \frac{1-a^n}{A}, \text{ где:}$$

- N_i – весовой коэффициент n-го аналога;
- a^n – абсолютная валовая коррекция аналога (сумма модулей корректировок);
- A – сумма разниц $(1-a^n)$.

Итоговое значение корректировок и скорректированных цен предложений аналогов приведены далее.

Таблица № 18. Расчет справедливой стоимости оцениваемого объекта №1 с применением рыночного (сравнительного) подхода

| Элемент сравнения | Оцениваемый объект | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 | Объект-аналог №4 | Объект-аналог №5 |
|---|---|--|--|---|--|--|
| Скорректированный по I гр. эл-тов сравнения стоимостной показатель, руб./сот. | x | 735 721 | 695 048 | 658 794 | 704 439 | 751 979 |
| Корректировки на местоположение объекта | | | | | | |
| Местоположение | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Островского, д. 6 | г. Ханты-Мансийск, ул. Безноскова д. 9, 9А | г. Ханты-Мансийск, ул. Гагарина, д.104 | г. Ханты-Мансийск, ул. Патриса Лумумбы, д. 8 | г. Ханты-Мансийск, ул. Рознина, д. 109 | г. Ханты-Мансийск, ул. Новая, д. 38 |
| Расположение в разрезе региона | Областной центр | Областной центр | Областной центр | Областной центр | Областной центр | Областной центр |
| Корректировка, % | x | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Корректировка, руб./сот. | x | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Территориальная зона | Центр города | Центры деловой активности | Многоквартирная жилая застройка | Индивидуальные жилые дома и многоквартирная жилая застройка | Центры деловой активности | Индивидуальные жилые дома |
| Корректировка, % | x | 12,36% | 28,21% | 33,33% | 12,36% | 38,89% |
| Корректировка, руб./кв. м | x | 90 932 | 196 039 | 219 598 | 87 065 | 292 436 |
| Корректировки на физические характеристики объекта | | | | | | |
| Площадь, сот. | 16,05 | 30,99 | 11,51 | 9,95 | 19,15 | 11,37 |
| Корректировка, % | x | 10,37% | -4,87% | -6,92% | 2,68% | -5,04% |
| Корректировка, руб./сот. | x | 76 315 | -33 815 | -45 594 | 18 909 | -37 896 |
| Наличие строений на участке | Отсутствуют | Имеются здания под снос | Имеются здания под снос | Имеются здания под снос | Имеются здания под снос | Имеются здания под снос |
| Корректировка, % | x | 13,64% | 13,64% | 13,64% | 13,64% | 13,64% |
| Корректировка, руб./сот. | x | 100 326 | 94 779 | 89 836 | 96 060 | 102 543 |
| Конфигурация и рельеф | Удобные для строительства | Удобные для строительства | Удобные для строительства | Удобные для строительства | Удобные для строительства | Удобные для строительства |
| Корректировка, % | x | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Корректировка, руб./сот. | x | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Инженерные коммуникации | Газоснабжение, электричество, водоснабжение и водоотведение по границе | Газоснабжение, электричество, водоснабжение и водоотведение по границе | Водоснабжение, газоснабжение и электроснабжение по границе | Водоснабжение, газоснабжение и электроснабжение по границе | Водоснабжение, газоснабжение и электроснабжение по границе | Водоснабжение, газоснабжение и электроснабжение по границе |
| Корректировка, % | x | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Корректировка, руб./сот. | x | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Корректировка на экономические характеристики объекта | | | | | | |
| Организованные подъездные пути | Асфальтированные подъездные пути | Имеются | Имеются | Имеются | Имеются | Имеются |
| Корректировка, % | x | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Корректировка, руб./сот. | x | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

| Элемент сравнения | Оцениваемый объект | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 | Объект-аналог №4 | Объект-аналог №5 |
|---|---------------------------------|---|---|---|---|---|
| Корректировка на вид использования и (или) зонирование | | | | | | |
| Категория земель | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов |
| Вид разрешенного использования | Для иных целей | Для обслуживания жилого дома | Для обслуживания жилого дома | Под объектом недвижимости - жилым домом | Для обслуживания жилого дома | Для обслуживания жилого дома |
| Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца) | Многоквартирная жилая застройка | Многоквартирная жилая застройка, объекты общественно-делового назначения (офисные, торговые и т.п.) | Многоквартирная жилая застройка, объекты общественно-делового назначения (офисные, торговые и т.п.) | Многоквартирная жилая застройка, объекты общественно-делового назначения (офисные, торговые и т.п.) | Многоквартирная жилая застройка, объекты общественно-делового назначения (офисные, торговые и т.п.) | Многоквартирная жилая застройка, объекты общественно-делового назначения (офисные, торговые и т.п.) |
| Корректировка, % | x | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Корректировка, руб./сот. | x | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость | | | | | | |
| Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют |
| Корректировка, % | x | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Корректировка, руб./кв. м | x | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Относительная коррекция, % | x | 36,37% | 36,98% | 40,05% | 28,68% | 47,49% |
| Относительная коррекция, руб./сот. | x | 267 572 | 257 004 | 263 839 | 202 035 | 357 083 |
| Абсолютная валовая коррекция (без учета скидки к цене предложения), %⁴⁶ | x | 36,37% | 46,71% | 53,89% | 28,68% | 57,56% |
| Скорректированная стоимость, руб./сот. | x | 1 003 293 | 952 052 | 922 633 | 906 474 | 1 109 062 |
| 1-ABS(суммарная корректировка) | x | 64% | 53% | 46% | 71% | 42% |
| Коэффициент вариации | x | 8% | | | | |
| Разница между минимальным и максимальным значением скорректированной стоимости | x | 22% | | | | |
| Весовой коэффициент | 100,0% | 23% | 19% | 17% | 26% | 15% |
| Удельная стоимость, руб./сот. | 971 259 | 230 648 | 183 310 | 153 698 | 233 570 | 170 033 |
| Площадь земельного участка, сот. | 16,05 | | | | | |

⁴⁶ Значительная величина суммарной корректировки по части объектов-аналогов объясняется ограниченностью предложений к продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом. Имеющие предложения имеют ряд значительных отличий от оцениваемого объекта по таким факторам как местоположение, общая площадь и т.д., что требует применение значительного числа корректировок. При этом, значения всех отдельных корректировок, учитывающих отличия объектов-аналогов от оцениваемого объекта, обоснованы и соответствуют рыночным данным, в связи с чем существенная величина суммарной корректировки по объектам-аналогам так же является обоснованной, соответствующей рыночным данным и не оказывает существенного негативного влияния на результаты расчетов

| Элемент сравнения | Оцениваемый объект | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 | Объект-аналог №4 | Объект-аналог №5 |
|---|--------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Стоимость прав на земельный участок в рамках рыночного (сравнительного) подхода, руб. | 15 588 707 | | | | | |

Таблица № 19. Расчет справедливой стоимости оцениваемого объекта №2 с применением рыночного (сравнительного) подхода

| Элемент сравнения | Оцениваемый объект | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 | Объект-аналог №4 | Объект-аналог №5 |
|---|--|--|--|---|--|--|
| Скорректированный по I гр. эл-тов сравнения стоимостной показатель, руб./сот. | x | 735 721 | 695 048 | 658 794 | 704 439 | 751 979 |
| Корректировки на местоположение объекта | | | | | | |
| Местоположение | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Островского, д. 7 | г. Ханты-Мансийск, ул. Безноскова д. 9, 9А | г. Ханты-Мансийск, ул. Гагарина, д.104 | г. Ханты-Мансийск, ул. Патриса Лумумбы, д. 8 | г. Ханты-Мансийск, ул. Рознина, д. 109 | г. Ханты-Мансийск, ул. Новая, д. 38 |
| Расположение в разрезе региона | Областной центр | Областной центр | Областной центр | Областной центр | Областной центр | Областной центр |
| Корректировка, % | x | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Корректировка, руб./сот. | x | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Территориальная зона | Центр города | Центры деловой активности | Многоквартирная жилая застройка | Индивидуальные жилые дома и многоквартирная жилая застройка | Центры деловой активности | Индивидуальные жилые дома |
| Корректировка, % | x | 12,36% | 28,21% | 33,33% | 12,36% | 38,89% |
| Корректировка, руб./кв. м | x | 90 932 | 196 039 | 219 598 | 87 065 | 292 436 |
| Корректировки на физические характеристики объекта | | | | | | |
| Площадь, сот. | 4,61 | 30,99 | 11,51 | 9,95 | 19,15 | 11,37 |
| Корректировка, % | x | 33,08% | 14,71% | 12,23% | 23,81% | 14,50% |
| Корректировка, руб./сот. | x | 243 411 | 102 250 | 80 586 | 167 756 | 109 044 |
| Наличие строений на участке | Отсутствуют | Имеются здания под снос | Имеются здания под снос | Имеются здания под снос | Имеются здания под снос | Имеются здания под снос |
| Корректировка, % | x | 13,64% | 13,64% | 13,64% | 13,64% | 13,64% |
| Корректировка, руб./сот. | x | 100 326 | 94 779 | 89 836 | 96 060 | 102 543 |
| Конфигурация и рельеф | Удобные для строительства | Удобные для строительства | Удобные для строительства | Удобные для строительства | Удобные для строительства | Удобные для строительства |
| Корректировка, % | x | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Корректировка, руб./сот. | x | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Инженерные коммуникации | Газоснабжение, электричество, водоснабжение и водоотведение по границе | Газоснабжение, электричество, водоснабжение и водоотведение по границе | Водоснабжение, газоснабжение и электроснабжение по границе | Водоснабжение, газоснабжение и электроснабжение по границе | Водоснабжение, газоснабжение и электроснабжение по границе | Водоснабжение, газоснабжение и электроснабжение по границе |
| Корректировка, % | x | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |

| Элемент сравнения | Оцениваемый объект | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 | Объект-аналог №4 | Объект-аналог №5 |
|---|----------------------------------|---|---|---|---|---|
| Корректировка, руб./сот. | x | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Корректировка на экономические характеристики объекта | | | | | | |
| Организованные подъездные пути | Асфальтированные подъездные пути | Имеются | Имеются | Имеются | Имеются | Имеются |
| Корректировка, % | x | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Корректировка, руб./сот. | x | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Корректировка на вид использования и (или) зонирование | | | | | | |
| Категория земель | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов |
| Вид разрешенного использования | Под объектом - жилой дом | Для обслуживания жилого дома | Для обслуживания жилого дома | Под объектом недвижимости - жилым домом | Для обслуживания жилого дома | Для обслуживания жилого дома |
| Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца) | Многоквартирная жилая застройка | Многоквартирная жилая застройка, объекты общественно-делового назначения (офисные, торговые и т.п.) | Многоквартирная жилая застройка, объекты общественно-делового назначения (офисные, торговые и т.п.) | Многоквартирная жилая застройка, объекты общественно-делового назначения (офисные, торговые и т.п.) | Многоквартирная жилая застройка, объекты общественно-делового назначения (офисные, торговые и т.п.) | Многоквартирная жилая застройка, объекты общественно-делового назначения (офисные, торговые и т.п.) |
| Корректировка, % | x | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Корректировка, руб./сот. | x | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость | | | | | | |
| Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют |
| Корректировка, % | x | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Корректировка, руб./кв. м | x | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Относительная коррекция, % | x | 59,08% | 56,55% | 59,20% | 49,81% | 67,03% |
| Относительная коррекция, руб./сот. | x | 434 669 | 393 069 | 390 020 | 350 881 | 504 023 |
| Абсолютная валовая коррекция (без учета скидки к цене предложения), %⁴⁷ | x | 59,08% | 56,55% | 59,20% | 49,81% | 67,03% |
| Скорректированная стоимость, руб./сот. | x | 1 170 390 | 1 088 117 | 1 048 814 | 1 055 320 | 1 256 002 |
| 1-ABS(суммарная корректировка) | x | 41% | 43% | 41% | 50% | 33% |
| Коэффициент вариации | x | 8% | | | | |

⁴⁷ Значительная величина суммарной корректировки по части объектов-аналогов объясняется ограниченностью предложений к продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом. Имеющие предложения имеют ряд значительных отличий от оцениваемого объекта по таким факторам как местоположение, общая площадь и т.д., что требует применения значительного числа корректировок. При этом, значения всех отдельных корректировок, учитывающих отличия объектов-аналогов от оцениваемого объекта, обоснованы и соответствуют рыночным данным, в связи с чем существенная величина суммарной корректировки по объектам-аналогам так же является обоснованной, соответствующей рыночным данным и не оказывает существенного негативного влияния на результаты расчетов

| Элемент сравнения | Оцениваемый объект | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 | Объект-аналог №4 | Объект-аналог №5 |
|--|--------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <i>Разница между минимальным и максимальным значением скорректированной стоимости</i> | x | 20% | | | | |
| Весовой коэффициент | 100,0% | 20% | 21% | 20% | 24% | 16% |
| Удельная стоимость, руб./сот. | 1 115 251 | 229 885 | 226 929 | 205 394 | 254 245 | 198 798 |
| Площадь земельного участка, сот. | 4,61 | | | | | |
| Стоимость прав на земельный участок в рамках рыночного (сравнительного) подхода, руб. | 5 141 307 | | | | | |

Раздел 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И ФОРМИРОВАНИЕ ИТОГОВОГО ЗНАЧЕНИЯ СТОИМОСТИ

Выбор итоговой стоимости зависит от степени достоверности имеющейся информации. Каждый из методов, представленных в рамках подходов к оценке, имеет свои положительные и отрицательные стороны. В целях корректного определения справедливой стоимости Объекта оценки, полученные по примененным подходам, взвешиваются на основе их объективности.

Затратный подход полезен в основном для оценки объектов, уникальных по своему конструктивному решению, для которых не существует рынка или возможности извлечения дохода от эксплуатации, либо для объектов с незначительным износом. При определении износа велика доля экспертных суждений, поэтому к результатам затратного подхода, как правило, относятся с долей осторожности.

Сравнительный (рыночный) подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка, его недостаток состоит в том, что практически невозможно найти два абсолютно идентичных объекта, а различия между ними сложно с достаточной точностью вычислить и количественно оценить.

Доходный подход основывается на принципе ожидания, который утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов. К недостаткам доходного подхода можно отнести возможность неточного определения ставки дисконтирования и величин денежных потоков, связанных с функционированием объекта, которые вызваны фактором быстро меняющейся ситуации на рынке недвижимости.

В ходе настоящей работы при расчете стоимости Объекта оценки был использован рыночный (сравнительный) подход. По доходному подходу недостаточно данных для его реализации и также недостаточно данных для того, чтобы указать ориентировочные значения оцениваемой величины, поэтому Оценщик не приводит данные значения в Отчете. Затратный подход к оценке земельных участков не применим. Таким образом, указать ориентировочные значения оцениваемой величины в рамках затратного и доходного подходов не представляется возможным. Отказ от расчета стоимости Объекта оценки в рамках затратного и доходного подходов приведен в разделе 6.1. Соответственно вес, присвоенный результату по сравнительному подходу, равен 1.

Таблица № 20. Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки

| Объект недвижимости | Результат по рыночному (сравнительному) подходу, руб. (НДС не облагается) | Вес подхода | Итоговая величина справедливой стоимости с учетом округления, руб. (НДС не облагается) |
|--|---|-------------|--|
| Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для иных целей, общая площадь 1 605 кв. м, кадастровый номер 86:12:0101059:14, адрес объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Островского, д. 6 | 15 588 707 | 100% | 15 589 000 |
| Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под объектом – жилой дом, общая площадь 461 +/- 5 кв. м, кадастровый номер 86:12:0101058:5, адрес объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Островского, д. 7 | 5 141 307 | 100% | 5 141 000 |

Согласно заданию на оценку, от Оценщика не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться определяемая стоимость, а итоговая величина должна быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления.

Таким образом,

Справедливая стоимость земельных участков с кадастровыми номерами 86:12:0101059:14 и 86:12:0101058:5 расположенных по адресам: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Островского, д. 6 и д.7 по состоянию на 22 ноября 2021 г. составляет:
20 730 000 (Двадцать миллионов семьсот тридцать тысяч) рублей РФ (НДС не облагается)^{48,49}.

в том числе:

Таблица № 21. Справедливая стоимость Объекта оценки

| № | Наименование | Кадастровый номер | Площадь, кв. м | Справедливая стоимость округленно до тысяч без учета НДС, руб. |
|--------------|--|-------------------|----------------|--|
| 1 | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для иных целей, общая площадь 1 605 кв. м, кадастровый номер 86:12:0101059:14, адрес объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Островского, д. 6 | 86:12:0101059:14 | 1 605,00 | 15 589 000 |
| 2 | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под объектом – жилой дом, общая площадь 461 +/- 5 кв. м, кадастровый номер 86:12:0101058:5, адрес объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Островского, д. 7 | 86:12:0101058:5 | 461,00 | 5 141 000 |
| Итого | | | | 20 730 000 |

⁴⁸ В соответствии с пп. б п. 2 ст. 146 Налогового кодекса Российской Федерации «не признаются объектом налогообложения операции по реализации земельных участков (долей в них)», в связи с чем к полученной стоимости величина НДС не применима, НДС не указывается

⁴⁹ Данная величина получена путем суммирования стоимостей отдельных объектов и не предполагает их совместную продажу

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1. Задание на оценку

Приложение 1
к ТЗ № 17 от «24» ноября 2021 г.
к договору № 340-О/130/2020 от «13» июля 2020 г.

Задание на оценку

1. **Объект оценки (точное описание, состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)):**
 - земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для иных целей, общая площадь 1 605 кв. м, кадастровый номер 86:12:0101059:14, адрес объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Островского, д. 6;
 - земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под объектом – жилой дом, общая площадь 461 +/- 5 кв. м, кадастровый номер 86:12:0101058:5, адрес объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Островского, д. 7.
2. **Характеристики Объекта оценки и его составных частей (или ссылка на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики).**

Характеристики Объекта оценки указаны в следующих доступных для Оценщика документах:

 - копий Выписок из ЕГРН от 07.06.2021 г. в отношении Объекта оценки;
 - прочих документах и справочных материалах (или их копиях), полученных от Заказчика.
3. **Имущественные права на Объект оценки.** Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», ограничения (обременения) права: доверительное управление.
4. **Права, учитываемые при оценке Объекта оценки.** При оценке Объекта оценки учитывается право собственности на Объект оценки, скидки на право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объект считается свободным от ограничений (обременений) прав, в том числе свободным от ограничений (обременений) в виде залога, ипотеки.
5. **Цель оценки.** Определение справедливой стоимости Объекта оценки и определение стоимости чистых активов фонда.
6. **Вид определяемой стоимости.** Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Стоимость определяется без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки.
7. **Требования к составлению Отчета об оценке.** Отчет об оценке должен быть составлен оценщиком, в отношении которого со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, не имеется неснятых или непогашенных мер дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, и стаж осуществления оценочной деятельности которого составляет не менее трех лет на дату оценки.
8. **Предполагаемое использование результатов оценки.** Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки. Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течении шести месяцев с даты оценки.
9. **Дата оценки.** Оценка по состоянию на 22.11.2021 года.
10. **Срок проведения оценки.** Не позднее 24.11.2021 года (включительно).
11. **Допущения, на которых должна основываться оценка:**
 - Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
 - Оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемые объекты. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений (обременений), оговоренных в Отчете.
 - Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
 - Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными.
 - Мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки действительно только на дату определения стоимости Объекта оценки.

- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором № 340-О/130/2020 от 13 июля 2020 г.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что Объект оценки будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете.
- Результаты оценки указываются в Отчете об оценке в виде единой цифры для каждого из оцениваемых объектов, без указания возможных границ интервала стоимости.
- Осмотр Объекта оценки не проводится. Оценка проводится на основании предоставленных Заказчиком фотоматериалов.
- Другие допущения и ограничения на усмотрение Оценщика.

12. Подписи сторон

От Заказчика:
Генеральный директор
/ Д.В. Сукманов /
МП

От Исполнителя:
Генеральный директор
«ЛАБРИУМ
КОНСАЛТИНГ»
МП
/ С.О. Найчук /

Приложение 2. Документы Оценщика

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков

 Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков №0001 от «28» июня 2007 г. в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

настоящим подтверждается, что

Овчинников Виктор Сергеевич

является членом
Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков

регистрационный номер **3872**
дата включения в реестр **27 октября 2016**

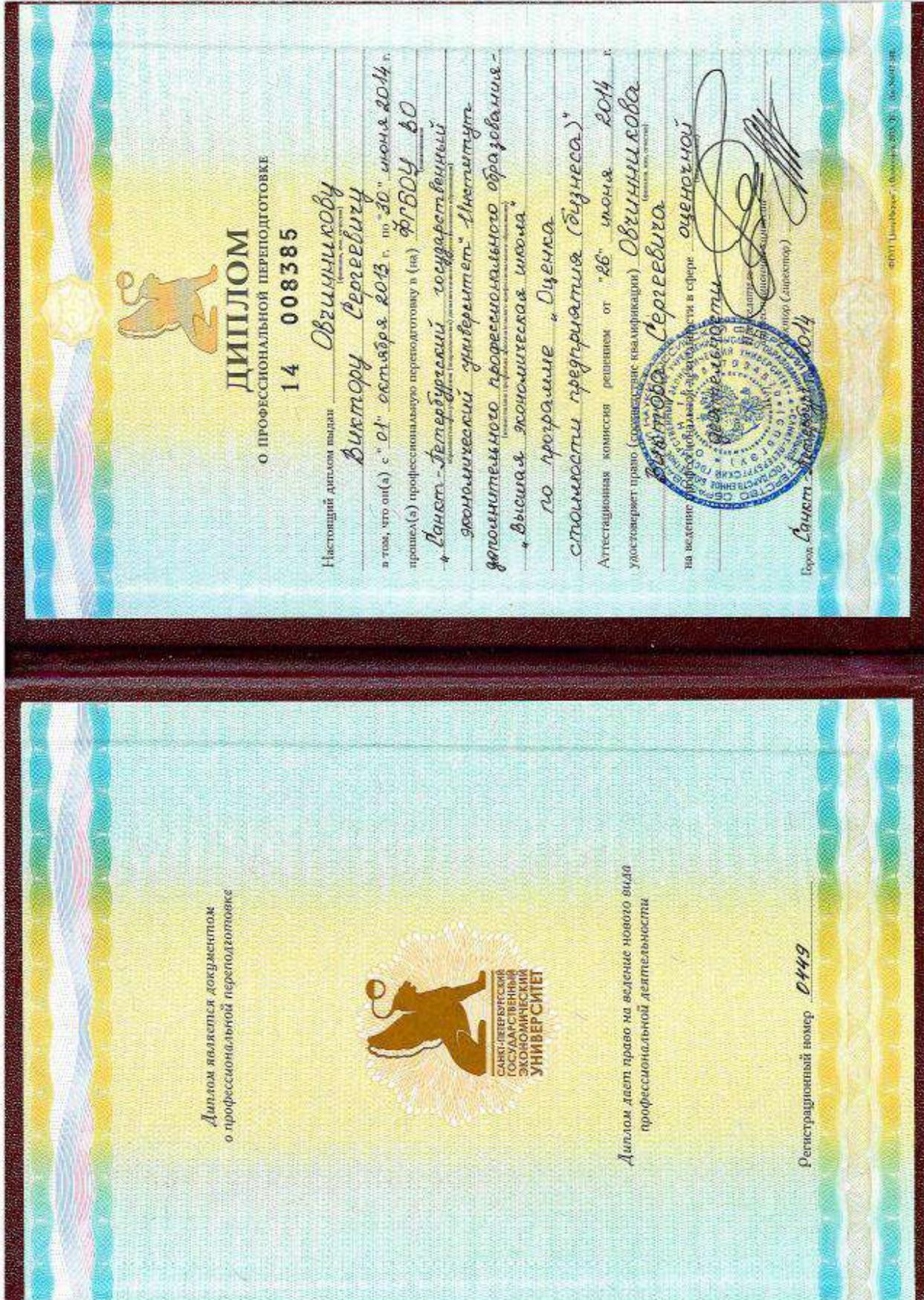
имеет право осуществлять оценочную деятельность в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Вр.п.о генерального директора  **А.В. Коста**

Свидетельство является собственностью Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков и подлежит возврату в случае прекращения членства.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков





РОСГОССТРАХ



ДОГОВОР № 27850020-1007247-134-000055 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Санкт-Петербург

«10» декабря 2020 г.

ПАО СК «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Алтунина Константина Сергеевича заместителя директора по корпоративному страхованию, действующего на основании доверенности №3261-ДФ, от 19.03.2019 г.. с одной стороны, и Овчинников Виктор Сергеевич, именуемое в дальнейшем «Страхователь», с другой стороны, заключили настоящий договор страхования далее по тексту «Договор страхования») на основании Заявления Страхователя от 10.12.2020 г. (далее по тексту – Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора, (далее по тексту – «Правила»). Правила и Заявление прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

Условия, не оговоренные в Договоре страхования, регламентируются Правилами и законодательством РФ. Если положения, указанные в Договоре страхования, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Договоре страхования, имеют преимущественную силу.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:

Предметом Договора страхования является обязательство Страховщика за обусловленную настоящим Договором страхования плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в разделе «Страховой случай» настоящего Договора страхования события (страхового случая) выплатить страховое возмещение.

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности.

2.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной, или иной стоимости (кроме кадастровой).

3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

Страховым случаем является:

- 3.1. установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
- 3.2. установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате непреднамеренной утраты и (или) повреждения имущества (документов, материалов и т.п.) во время выполнения оценщиком работ по оценке в случае, когда такие действия (бездействия) не совершались в нарушение требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
- 3.3. При наступлении страхового случая Страховщик обязуется компенсировать в пределах установленной договором страхования страховой суммы судебные расходы и издержки, понесенные Страхователем в связи с предъявлением требований о возмещении ущерба, причиненного в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности, при условии предварительного согласования размера таких расходов со Страховщиком.
- 3.4. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет.
- 3.5. В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).

4. СТРАХОВАЯ СУММА

| | |
|--|--|
| 4.1. для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по всем страховым случаям: | 50 000 000,00 (пятьдесят миллионов) 00 копеек |
| 4.2. Для ущерба, причиненного вследствие непреднамеренной утраты и (или) повреждения имущества (документов, материалов и т.п.), во время выполнения работ по оценке объекта оценки: | 500 000,00 (пятьсот тысяч) рублей 00 копеек |
| 4.3. Для судебных расходов и издержек в связи с возмещением ущерба по страховым случаям, указанным в п. 3.1, 3.2 Договора страхования: | 500 000,00 (пятьсот тысяч) рублей 00 копеек |
| 4.4. Страховая сумма по договору страхования в целом: | |
| 4.5. Страховая сумма (лимит возмещения) для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по одному страховому случаю: | 50 000 000,00 (пятьдесят миллионов) рублей 00 копеек |

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ;

46 250,00 (Сорок шесть тысяч двести пятьдесят) рублей 00 копеек.

6. ФРАНШИЗА (безусловная, по каждому страховому случаю):
не установлена.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Срок действия настоящего Договора страхования с 0.00 часов «11» декабря 2020 г. по 24.00 часа «31» декабря 2023 г.
7.2. Страхование по настоящему Договору страхования распространяется на страховые случаи, наступившие в течение предусмотренного в нем Периода страхования, при условии, что Договор страхования вступил в силу в предусмотренном в нем порядке.

7.3. В случае досрочного прекращения действия договора страхования Период страхования по нему прекращается вместе с действием договора страхования.

8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

8.1. Страховая премия по Договору страхования, указанная в разделе 5 настоящего Договора (Полиса), подлежит уплате:

в рассрочку, согласно следующему графику платежей:

- первый платеж в размере 15 000,00 (Пятнадцать тысяч) рублей 00 копеек за часть срока страхования с «11» декабря 2020 года по «10» декабря 2021 года подлежит уплате до «18» декабря 2020 года.
- второй платеж в размере 15 000,00 (Пятнадцать тысяч) рублей 00 копеек за часть срока страхования с «11» декабря 2021 года по «10» декабря 2022 года подлежит уплате до «10» декабря 2021 года.
- третий платеж в размере 16 250,00 (Шестнадцать тысяч двести пятьдесят) рублей 00 копеек за часть срока страхования с «11» декабря 2022 года по «31» декабря 2023 года подлежит уплате до «10» декабря 2022 года.

Страховщик информирует страхователя:

- о факте просрочки уплаты страхового взноса
- о факте неполной уплаты страхового взноса.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

9.1. Права и обязанности сторон установлены в соответствии с Правилами.

9.2. Порядок определения размера убытков и осуществления страховой выплаты, основания отказа в страховой выплате установлен в соответствии с Правилами.

9.3. При неоплате первого или очередного страхового взноса в оговоренные настоящим договором сроки, страхование прекращает действие до оплаты страховой премии.

Страхование возобновляется с наиболее поздней из дат:

- с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страхового взноса, если страховой взнос оплачен за срок страхования, в течение которого страхование не действовало;
- в сроки, предусмотренные договором страхования, если оплата произведена в отношении срока страхования, который не начался на момент оплаты страхового взноса.

9.4 Если в течение срока действия настоящего договора страхования произошли события или обстоятельства, имеющие признаки страхового случая в соответствии с пунктом «Страховой случай» настоящего договора, то не позднее, чем за 30 дней до истечения каждого года действия договора

(до 10.11.2021 - за годовой срок страхования с 11.12.2021 г. по 10.12.2022 г., до 10.11.2022 - за годовой срок страхования с 11.12.2022 г. по 31.12.2023 г.)

страхователь обязан предоставить Страховщику сведения о таких событиях и обстоятельствах с описанием событий и возможного размера ущерба или подтвердить отсутствие таких событий и обстоятельств. Страховщик рассматривает полученные сведения, указанные в настоящем пункте, как обстоятельства, влекущие увеличение степени риска, и на следующий годовой срок страхования вправе потребовать изменения условий страхования или уплаты дополнительной страховой премии соразмерно увеличению риска путем заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору. Если Страхователь возражает против доплаты страховой премии или в случае непредоставления сведений о событиях, имеющих признаки страхового случая, в соответствии с настоящим пунктом, Страховщик вправе потребовать расторжения договора страхования с даты начала годового срока страхования, следующего за истекшим

10. ПРИЛОЖЕНИЯ:

10.1. Заявление на страхование ответственности оценщика с приложениями от «10» декабря 2020 г. (Приложение 1).

10.2. Правила страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовые (единые)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора.

11. ПРИЗНАК ДОГОВОРА: Впервые заключаемый.

С условиями страхования ознакомлен и согласен. Вышеуказанные Правила получил.

Настоящим Страхователь подтверждает свое согласие на обработку Страховщиком в порядке, установленном Правилами страхования, перечисленных в настоящем Договоре и в п.8.7. Правил страхования персональных данных Страхователя для осуществления страхования по Договору страхования, в том числе в целях проверки качества оказания страховых услуг и урегулирования убытков по Договору, администрирования Договора, а также в целях информирования Страхователя о других продуктах и услугах Страховщика. Подпись Страхователя

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СТРАХОВЩИК

ПАО СК «Росгосстрах»

Лицензия Банка России СИ № 0001 от 06 июня 2018 г.

Адрес местонахождения: 140002, Московская область, г. Люберцы, улица Парковая, д.3, ИНН 5027089703, КПП 997950001

Филиал ПАО СК «Росгосстрах» в Санкт-Петербурге и Ленинградской области

Адрес местонахождения: Россия, 197342, г. Санкт-Петербург, Ушаковская наб., д. 5 лит. А

Алтунин К. С.

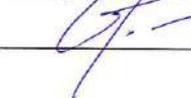
М.П.



СТРАХОВАТЕЛЬ

Овчинников Виктор Сергеевич
197349, Санкт-Петербург, ул. Долгоозерная, д. 5, корп. 1, кв. 8

Серия 4017 № 738368 ТП №70 отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской обл. в Приморском р-не г. Санкт-Петербурга, 29.03.2017, г. р. 29.08.1985, ИНН 781425955922, Тел. 8 (952) 201-19-19

 Овчинников В. С.

КОНТАКТНЫЕ ДАННЫЕ СТРАХОВЩИКА:

Адрес ПАО СК «Росгосстрах» для корреспонденций: 119991, г. Москва-59, ГСП-1, ул. Киевская, д. 7.

Адрес Филиала ПАО СК «Росгосстрах» в Санкт-Петербурге и Ленинградской области для корреспонденций: 197342, г. Санкт-Петербург, Ушаковская наб., д. 5 лит. А

Телефон: 8-800-200-0-900 (бесплатный по РФ) / +7-495-783-24-24, факс: +7-495-783-24-34

Телефон для уведомлений по убыткам: 8-800-200-99-77 (бесплатный по РФ) Адреса Центров урегулирования убытков (для личного обращения и собственноручной передачи документов по убыткам) Вы можете уточнить по телефону 8-800-200-99-77 (бесплатный по РФ) или на сайте www.RGS.ru.





ПОЛИС № 7811R/776/00134/7-04

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Дополнительного соглашения страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 7811R/776/00134/7-03 (далее Дополнительное соглашение), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015", которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью.

Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Юридический адрес: 196084, г. Санкт-Петербург, ул. Киевская, д. 5, корпус 3, лит. А, пом. 68
ИНН 7810233126, КПП 781001001

Объект страхования: не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:

а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;

б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица), в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: - события, названные в п. 3.1.2.1 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

- возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;

- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: согласно периодам ответственности:

| Период ответственности | Страховая сумма на период ответственности (руб.) |
|-------------------------------|--|
| 28.04.2017 г. – 29.11.2018 г. | 601 000 000,00 |
| 28.10.2018 г. – 31.12.2023 г. | 1 101 000 000,00 |

Франшиза: не установлена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «28» апреля 2017 г. и действует по 23 часа 59 минут

«31» декабря 2023 г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования и/или в течение 3-х лет после его окончания за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период «28» апреля 2017 г. по «31» декабря 2023г.

Страховщик
Ицковский К.А.
На основании Доверенности



Место и дата выдачи полиса:
г. Санкт-Петербург, 10.12.2020г.

Приложение 3. Рыночная информация

Предложения о продаже земельных участков

<https://hanty-mansiyskiy-okrug.afy.ru/hanty-mansiysk/kupit-uchastok/20003508849>

<https://hanty-mansiyskiy-okrug.afy.ru/hanty-mansiysk/kupit-uchastok/20003508849>

Проверка электро: Карта Волгограда

Недвижимость в Ханты-Мансийске / Купить земельный участок в Ханты-Мансийске / ул. Розина / 110 /

Участок в Ханты-Мансийский ао, Ханты-Мансийск ул. Розина, 110 (33.0 .

Земельный участок площадь участка 33 соток

01 ноября 2021 ID: 20003508849

Расположение

Местоположение: [Россия: Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра: Ханты-Мансийск: ул. Розина: 110](#)

24 000 000 ₪ [Рассчитать ипотеку](#)
337 600 \$ или 292 100 €
Оценка стоимости

Анастасия Ефимович (Мегаполис Сервис)
+7 (982) 577-43-39

Я автор объявления

Поделитесь объявлением

<https://hanty-mansiyskiy-okrug.afy.ru/hanty-mansiysk/kupit-uchastok/20003508849>

Проверка электро: Карта Волгограда

Информация об участке

33 СОТОК
Площадь участка

Описание объекта

Продаётся участок 32,5 сотки. Центральные газ и водопровод, электричество. Участок находится в районе улиц Розина-Дзержинского-Свердлова.

[Карта Google](#) [Панорамы](#)

Для того, чтобы купить земельный участок площадью 33 сотки по адресу: Ханты-Мансийск, ул. Розина, 110, позвоните по телефону +7 (982) 577-43-39. Торопитесь! Объявление №20003508849 о продаже земельного участка площадью 33 сотки опубликовано Вчера.

Стоимость и условия

24 000 000 ₪

24 000 000 ₪ [Рассчитать ипотеку](#)
337 600 \$ или 292 100 €
Оценка стоимости

Анастасия Ефимович (Мегаполис Сервис)
+7 (982) 577-43-39

Я автор объявления

Поделитесь объявлением

https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot._izhs_1652749989

https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot._izhs_1652749989

Проверка электр... Карта Волгоград

Ханты-Мансийск Земельные участки Купить Поселения (ИЖС)

Участок 11 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Добавить заметку 16 октября в 13:20



8 000 000 ₽

Кредит наличными. Оформить в Тинькофф. Подробнее

8 904 466-86-73

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Ирина

Частное лицо

На Авито с июня 2013

Завершено 42 объявления

17 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 1652749989, 5963 (+4)

Об участке

Площадь: 11 сот

Расположение

Тюменская область, Ханты-Мансийск, ул. Гагарина, 104

Скрыть карту

https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot._izhs_1652749989

Проверка электр... Карта Волгоград

Расположение

Тюменская область, Ханты-Мансийск, ул. Гагарина, 104

Скрыть карту



8 000 000 ₽

Кредит наличными. Оформить в Тинькофф. Подробнее

8 904 466-86-73

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Ирина

Частное лицо

На Авито с июня 2013

Завершено 42 объявления

17 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 1652749989, 5963 (+4)

Описание

Собственник! АГЕНСТВАМ просьба НЕ беспокоить!
Продам участок или рассмотрим обмен!

Идеальное место для ведения бизнеса гостиничного! можно построить модульный отель по типу хостела возможно сдавать ежемесячно, можно платную стоянку, так как в этом месте не достаточно парковочных мест. Строительные компании могут построить многоквартирный дом. Вариантов множество. У нас к сожалению нет возможно воплотить идеи, в связи с этим продажа! Рассмотрим варианты!

Находится в районе биатлонного центра! вдоль центральной дороги. Вблизи дет сад, школа, магнит. За домом лес. Сам дом для жилья не пригоден.

В дом заведена вода.

Без торга!

https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_1424761960

https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_1424761960

Земельные участки Поиск по объявлениям Волгоградская о

Ханты-Мансийск · Земельные участки · Купить · Поселеный (ИЖС)

Участок 10 сот. (ИЖС)

6 900 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 13 сентября в 20:24



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
от 17 октября 2013 г. № 86/2013-13-165863
Кадастровый номер: 86/12/0101092-2
План (чертеж, схема) земельного участка
Масштаб: 2008 © SUIK Девелоперс Ессалва, © 2008 Pitney Bowes, MapInfo Corporation

8 904 466-27-57

Написать сообщение

Виктория
Частное лицо
На Авито с января 2017

Подписаться на продавца

№ 1424761960

https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_1424761960

Об участке

Площадь: 10 сот.

6 900 000 ₽

Расположение

Тюменская область, Ханты-Мансийск, ул. Патриса Лумумбы, 8 [Показать карту](#)

Описание

Собственники, не агенство.
Продается участок ИЖС площадью 9,95 соток на улице Патриса Лумумбы, дом 8. Находится в уникальном тихом месте Ханты-Мансийска - Долина Ручьев. Шаговая доступность к центру города. Социальная инфраструктура - детский сад "Солнышко", школа №3 и спортивная школа, физио-водолечебница, ЮГУ.
Участок достаточно широкий, размеры ориентировочно 20X50. Коммуникации (вода, свет и газ) на границе с участком. Земля плодородная, ежегодно обрабатывалась и удобрялась.
Требуется расчистка от старого дома и хозпостроек.
Есть действующий градостроительный план со всеми техническими условиями, межевой план с точными координатами и согласованием границ с соседями.
По запросу вышлю ссылку. Оформление сделки у нотариуса, долевая собственность.

8 904 466-27-57

Написать сообщение

Виктория
Частное лицо
На Авито с января 2017

Подписаться на продавца

№ 1424761960

https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_19_sot._izhs_2136215060

https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_19_sot._izhs_2136215060

Участок 19 сот. (ИЖС)

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 27 октября в 16:38



14 200 000 ₽

Кредит наличными. Оформить в Тинькофф. Подробнее

8 902 828-95-64

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

АН "Сити-Риэлт"
Агентство

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо:
Владислав

№ 2136215060, 1568 (+10)

Об участке

Площадь: 19 сот.

Расположение

Тюменская область, Ханты-Мансийск, ул. Розина, 109 [Скрыть карту](#)

https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_19_sot._izhs_2136215060



14 200 000 ₽

Кредит наличными. Оформить в Тинькофф. Подробнее

8 902 828-95-64

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

АН "Сити-Риэлт"
Агентство

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо:
Владислав

№ 2136215060, 1568 (+10)

Описание

Дорогие жители и гости г. Ханты-Мансийска. Если вы мечтаете построить многоквартирный жилой дом или коммерческую недвижимость для своего бизнеса, тогда это предложение Вас заинтересует.

Земельный участок в центральной части города, ул. Розина д. 109, участок полностью огороженный, длина 77 метров, ширина 25 метров, фактически ровный, подъездные пути асфальт.

На участке можно построить многоквартирный 2/3/4/8 и более квартирный дом, зона среднеэтажной жилой застройки (ЖЗ 102), кол-во этажей не выше 8 (наземных), а также объекты коммунального обслуживания, объекты автотранспорта, общественного питания.

Коммуникации все по границе участка, свет, вода, газ, канализация – центральные.

На участке имеется трехквартирный дом (старый), возможно использовать для временного проживания на период строительства. Участок в общей долевой собственности, без обременений, согласие собственников получено.

Если не отвечаю на звонок, пишите на Viber или WhatsApp.

https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._izhs_2172899010

https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._izhs_2172899010

Проверка электроснабжения Карта Волгограда

Ханты-Мансийск · Земельные участки · Купить · Поселений (ИЖС)

Участок 12 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное

Добавить заметку

9 ноября в 11:07

9 000 000 ₽

Кредит наличными. Оформить в Тинькофф. Подробнее

8 982 591-58-89

Написать сообщение

наталья
Частное лицо
На Авито с декабря 2017

H

№ 2172899010, ☎ 1255 (+5)



Об участке

Площадь: 12 сот.

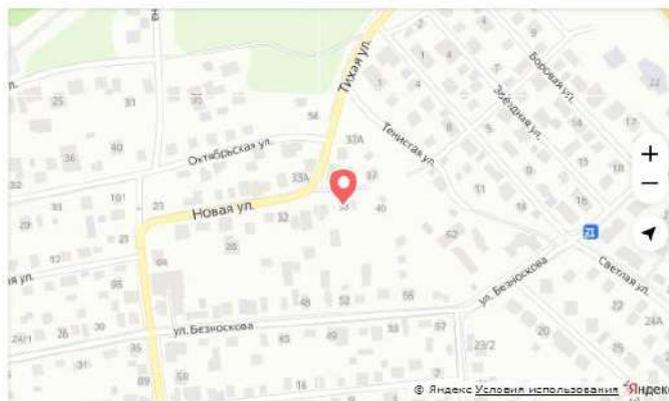
https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._izhs_2172899010

Проверка электроснабжения Карта Волгограда

Расположение

Тюменская область, Ханты-Мансийск, Новая ул., 38

[Скрыть карту](#)



9 000 000 ₽

Кредит наличными. Оформить в Тинькофф. Подробнее

8 982 591-58-89

Написать сообщение

наталья
Частное лицо
На Авито с декабря 2017

H

№ 2172899010, ☎ 1255 (+5)

Описание

Продам земельный участок в черте города, хорошее расположение, тихая улица, спокойный район, в доме имеется как печное так и электрическое. В доме проведена вода. (торг)

Приложение 4. Документы, предоставленные Заказчиком

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

| Земельный участок | |
|---|---|
| вид объекта недвижимости | |
| Лист № 1 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 1 |
| Всего разделов: 3 | |
| Всего листов выписки: 5 | |
| 7 июня 2021г. | |
| Кадастровый номер: | 86:12:0101059:14 |
| Номер кадастрового квартала: | 86:12:0101059 |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 16.08.2006 |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | 86:12:010707:0014 |
| Местоположение: | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Островского, 6. |
| Площадь: | 1605 |
| Кадастровая стоимость, руб: | 953642.85 |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: | данные отсутствуют |
| Категория земель: | Земли населенных пунктов |
| Виды разрешенного использования: | Для иных целей |
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные" |
| Особые отметки: | Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства. |
| Получатель выписки: | Мазырин Андрей Вячеславович (представитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "СТРОЙПРОЕКТ", ИНН: 7704750193 |

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ
РЕГИСТРАТОР ПРАВ

полное наименование должности



подпись
М.П.

МАКЛАКОВА В И

инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 2

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

| | | | |
|----------------------------------|---|---|--|
| Земельный участок | | вид объекта недвижимости | |
| Лист № 1 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 3 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 5 |
| 7 июня 2021г. | | | |
| Кадастровый номер: | | 86:12:0101059:14 | |
| 1 | Правообладатель (правообладатели): | 1.1 | Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости "СТРОЙПРОЕКТ" |
| 2 | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: | 2.1 | Общая долевая собственность 86:12:0101059:14-86/041/2021-11 07.06.2021 13:01:21 |
| 4 | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | 4.1 | данные отсутствуют |
| 5 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | |
| 5.1 | вид: | Доверительное управление | |
| | дата государственной регистрации: | 07.06.2021 13:01:21 | |
| | номер государственной регистрации: | 86:12:0101059:14-86/041/2021-12 | |
| | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Срок действия с 23.08.2012 по 01.10.2021 | |
| | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "СТРОЙПРОЕКТ", ИНН: 7704750193, ОГРН: 1107746237147 | |
| | основание государственной регистрации: | Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-1, выдан 18.09.2012 Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-2, выдан 22.11.2012 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-3, выдан 11.12.2012 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-4, выдан 20.12.2012 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-5, выдан 06.03.2013 | |
| ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР ПРАВ | | МАКЛАКОВА В.И. | |
| полное наименование должности | | подпись М.П. инициалы, фамилия | |

Лист 3

| | | | |
|-------------------------------------|---------------------------|---|-------------------------|
| Земельный участок | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 2 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 3 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 5 |
| 7 июня 2021г. | | | |
| Кадастровый номер: | | 86:12:0101059:14 | |
| | | <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-6, выдан 02.04.2013</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-7, выдан 16.04.2013</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-8, выдан 21.05.2013</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-9, выдан 14.03.2014</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-10, выдан 04.04.2014</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-11, выдан 25.07.2014</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-12, выдан 14.04.2015</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-13, выдан 13.05.2015</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-14, выдан 01.07.2015</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-15, выдан 08.10.2015</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-16, выдан 07.08.2018</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-17, выдан 14.05.2019</p> | |
| ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР ПРАВ | |  | МАКЛАКОВА В.И |
| полное наименование должности | | подпись | инициалы, фамилия |

| Земельный участок | |
|--|--|
| вид объекта недвижимости | |
| Лист № 3 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 3 |
| Всего разделов: 3 | |
| Всего листов выписки: 5 | |
| 7 июня 2021г. | |
| Кадастровый номер: | 86:12:0101059:14 |
| | Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-18, выдан 08.08.2019 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-19, выдан 30.01.2020 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-20, выдан 13.08.2020 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-21, выдан 08.10.2020 |
| сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют |
| сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | данные отсутствуют |
| 6 Заявленные в судебном порядке права требования: | данные отсутствуют |
| 7 Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: | данные отсутствуют |
| 8 Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | данные отсутствуют |
| 9 Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: | данные отсутствуют |
| 10 Правовитязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: | отсутствуют |
| 11 Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения: | данные отсутствуют |
| ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР ПРАВ | подпись |
| полное наименование должности | инициалы, фамилия |



МАКЛАКОВА В.И.
 инициалы, фамилия

Раздел 3 Лист 5

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

Описание местоположения земельного участка

| | | | |
|---|---------------------------|-------------------|-------------------------|
| Земельный участок | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 3 | Всего листов раздела 3: 1 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 5 |
| 7 июня 2021г. | | | |
| Кадастровый номер: | | 86:12:0101059:14 | |
| План (чертеж, схема) земельного участка | | | |
| | | | |
| Масштаб 1:600 | Условные обозначения: | | |
| РЕГИСТРАТОР ПРАВ | ПОДПИСЬ | И.И.И.АКОВА В.И. | |
| полное наименование должности | М.П. | инициалы, фамилия | |



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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

| | | | |
|---|---|-------------------|-------------------------|
| Земельный участок | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 1 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 5 |
| 7 июня 2021г. | | | |
| Кадастровый номер: | 86:12:0101058:5 | | |
| Номер кадастрового квартала: | 86:12:0101058 | | |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 16.08.2006 | | |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | 86:12:010907.0005 | | |
| Местоположение: | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Островского, 7. | | |
| Площадь: | 461 +/- 5 | | |
| Кадастровая стоимость, руб: | 274903.52 | | |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: | данные отсутствуют | | |
| Категория земель: | Земли населенных пунктов | | |
| Виды разрешенного использования: | под объектом - жилой дом | | |
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные" | | |
| Особые отметки: | данные отсутствуют | | |
| Получатель выписки: | Мазырин Андрей Вячеславович (представитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "СТРОЙПРОЕКТ", ИНН: 7704750193 | | |

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ
РЕГИСТРАТОР ПРАВ

полное наименование должности



подпись

МАКЛАКОВА В.И.

инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 2

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

| | | | |
|--------------------|---|--------------------------|---|
| Земельный участок | | вид объекта недвижимости | |
| Лист № 1 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 3 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 5 |
| 7 июня 2021г. | | Кадастровый номер: | |
| | | 86:12:0101058:5 | |
| 1 | Правообладатель (правообладатели): | 1.1 | Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости "СТРОЙПРОЕКТ" |
| 2 | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: | 2.1 | Общая долевая собственность 86:12:0101058:5-86/041/2021-5 07.06.2021 13:01:21 |
| 4 | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | 4.1 | данные отсутствуют |
| 5 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | |
| 5.1 | вид: | | Доверительное управление |
| | дата государственной регистрации: | | 07.06.2021 13:01:21 |
| | номер государственной регистрации: | | 86:12:0101058:5-86/041/2021-6 |
| | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | Срок действия с 23.08.2012 по 01.10.2021 |
| | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "СТРОЙПРОЕКТ", ИНН: 7704750193, ОГРН: 1107746237147 |
| | основание государственной регистрации: | | Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-1, выдан 18.09.2012 Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-2, выдан 22.11.2012 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-3, выдан 11.12.2012 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-4, выдан 20.12.2012 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-5, выдан 06.03.2013 |
| | полное наименование должности | подпись | МАКЛАКОВА В.И. инициалы, фамилия |

Лист 3

| Земельный участок | | | |
|----------------------------------|---------------------------|---|-------------------------|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 2 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 3 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 5 |
| 7 июня 2021г. | | | |
| Кадастровый номер: | | 86:12:0101058:5 | |
| | | <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-6, выдан 02.04.2013</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-7, выдан 16.04.2013</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-8, выдан 21.05.2013</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-9, выдан 14.03.2014</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-10, выдан 04.04.2014</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-11, выдан 25.07.2014</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-12, выдан 14.04.2015</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-13, выдан 13.05.2015</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-14, выдан 01.07.2015</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-15, выдан 08.10.2015</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-16, выдан 07.08.2018</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-17, выдан 14.05.2019</p> | |
| ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР ПРАВ | |  | МАКЛАКОВА В И |
| полное наименование должности | | | инициалы, фамилия |

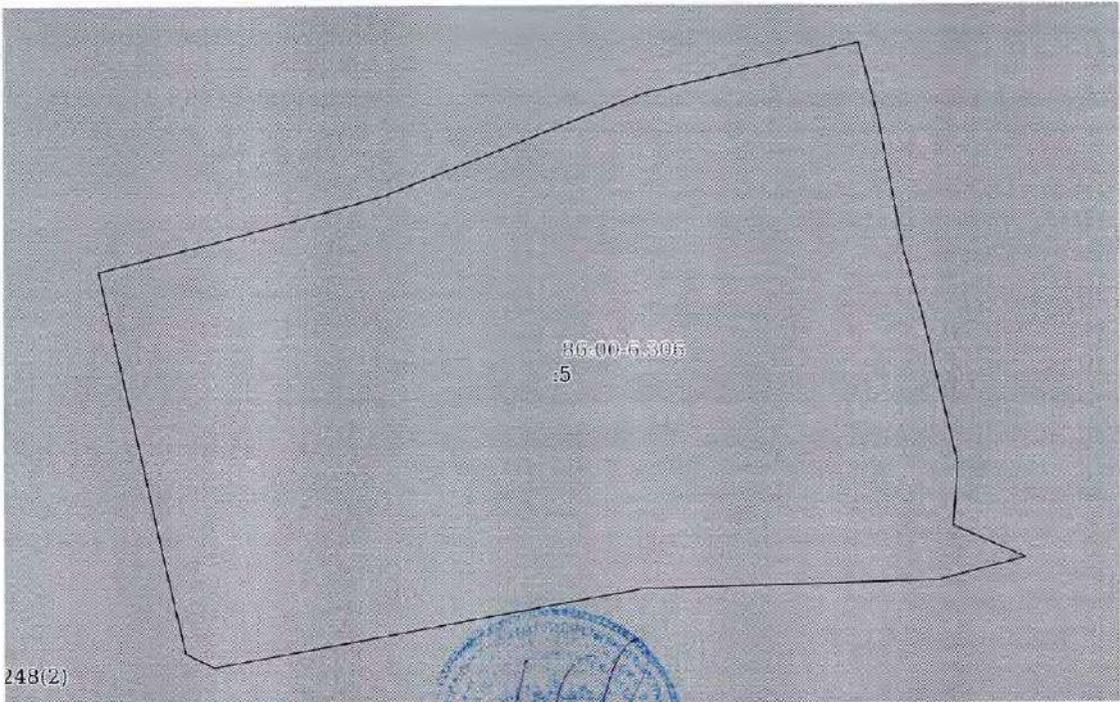
| Земельный участок | | | |
|----------------------------------|--|--|------------------------------------|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 3 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 3 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 5 |
| 7 июня 2021г. | | | |
| Кадастровый номер: | | 86:12:0101058:5 | |
| | | Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 2416-18, выдан 08.08.2019 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-19, выдан 30.01.2020 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-20, выдан 13.08.2020 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект", № 2416-21, выдан 08.10.2020 | |
| | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют | |
| | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | данные отсутствуют | |
| 6 | Заявленные в судебном порядке права требования: | данные отсутствуют | |
| 7 | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: | данные отсутствуют | |
| 8 | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | данные отсутствуют | |
| 9 | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: | данные отсутствуют | |
| 10 | Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: | отсутствуют | |
| 11 | Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения: | данные отсутствуют | |
| ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР ПРАВ | | | |
| полное наименование должности | | подпись | МАКЛАКОВА В И инициалы, фамилия |



Раздел 3 Лист 5

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

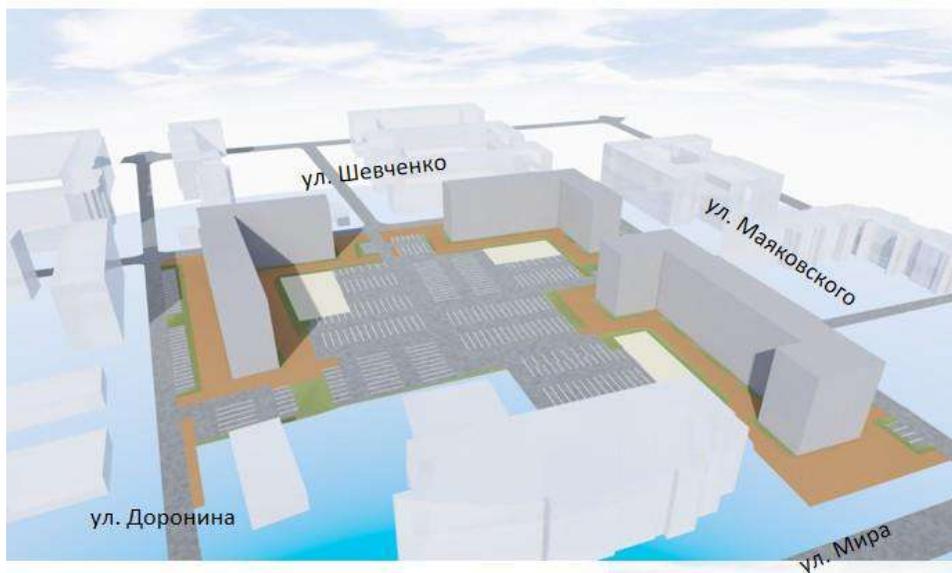
Описание местоположения земельного участка

| | | | |
|---|--|-------------------|-------------------------|
| Земельный участок | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 3 | Всего листов раздела 3: 1 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 5 |
| 7 июня 2021г. | | | |
| Кадастровый номер: | | 86:12:0101058:5 | |
| План (чертеж, схема) земельного участка | | | |
|  | | | |
| Масштаб 1:200 | Условные обозначения: | | |
| полное наименование должности |  подпись М.П. | МАКЛАКОВА В И | |
| | | инициалы, фамилия | |



4 и 5 очередь застройки «Литературный квартал»

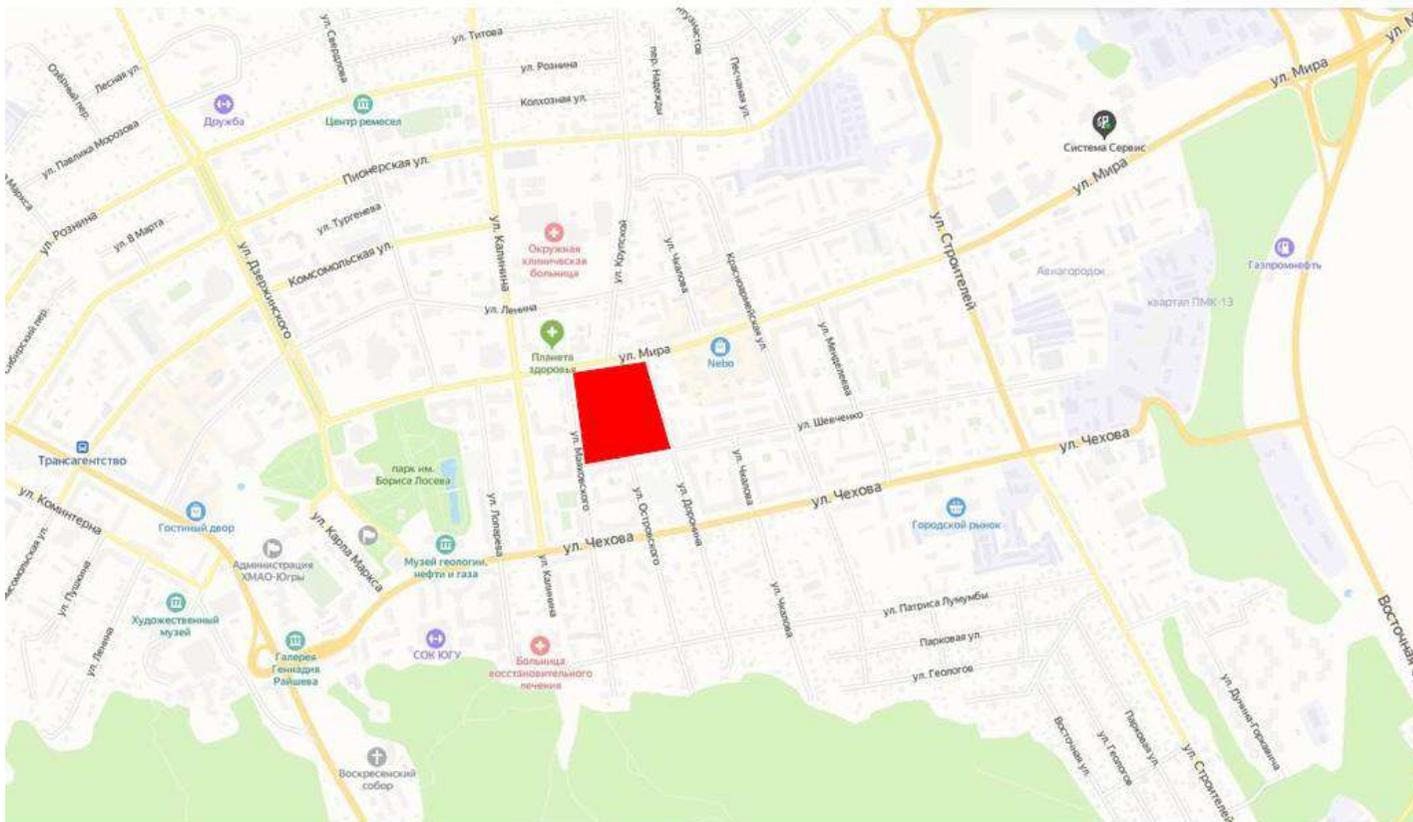
Резюме проекта



| Показатель | Значение |
|---------------------|-----------------------|
| Площадь ЗУ | 30 420 м ² |
| Площадь жилья | 23 200 м ² |
| Площадь ком. Пом. | 3 800 м ² |
| Продаваемая площадь | 27 000 м ² |
| Количество этажей | 8 |
| Количество квартир | 403 |
| Количество человек | 773 |



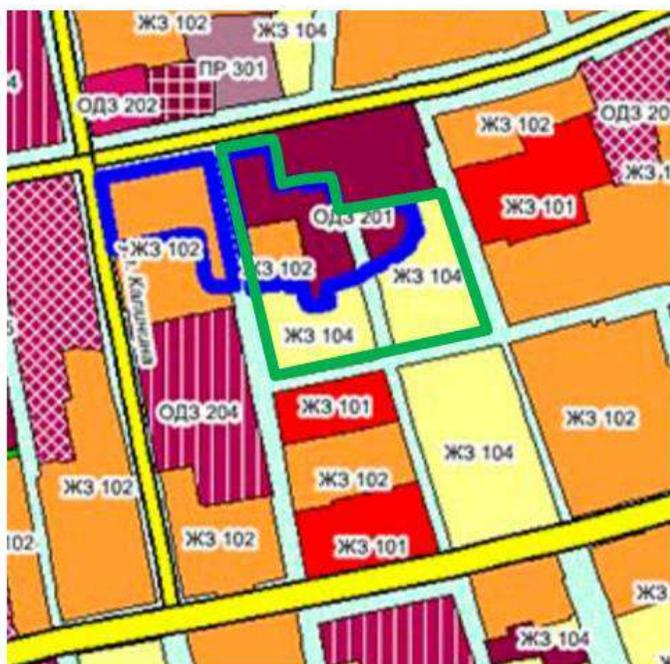
Местоположение



- Рассматриваемый ЗУ расположен в центре г. Ханты-Мансийск в квартале ограниченном улицами: Мира, Дорониная, Шевченко и Маяковского.



Назначения ЗУ



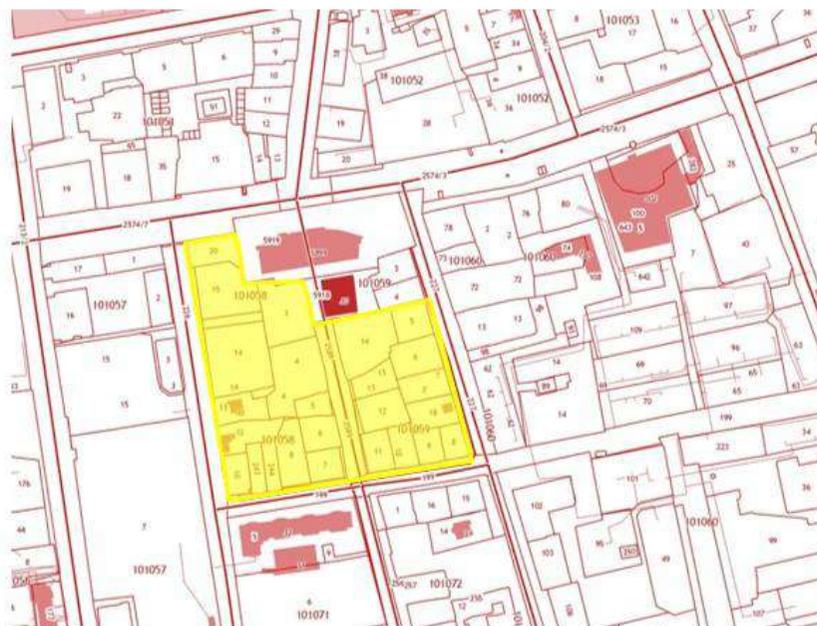
— - Рассматриваемые ЗУ

- ЖЗ 102 – Среднеэтажная жилая застройка
- ЖЗ 104 – Индивидуальная жилая застройка
- ОДЗ 201 – Административно-делового назначения

Требования правил землепользования
и застройки для ЖЗ – 102

| | |
|--------------------------------|--------------------------|
| Отступ от красных линий | 5 м |
| Количество этажей | 8 надземных |
| Высота | Не подлежит установлению |
| Максимальный процент застройки | 20 % |

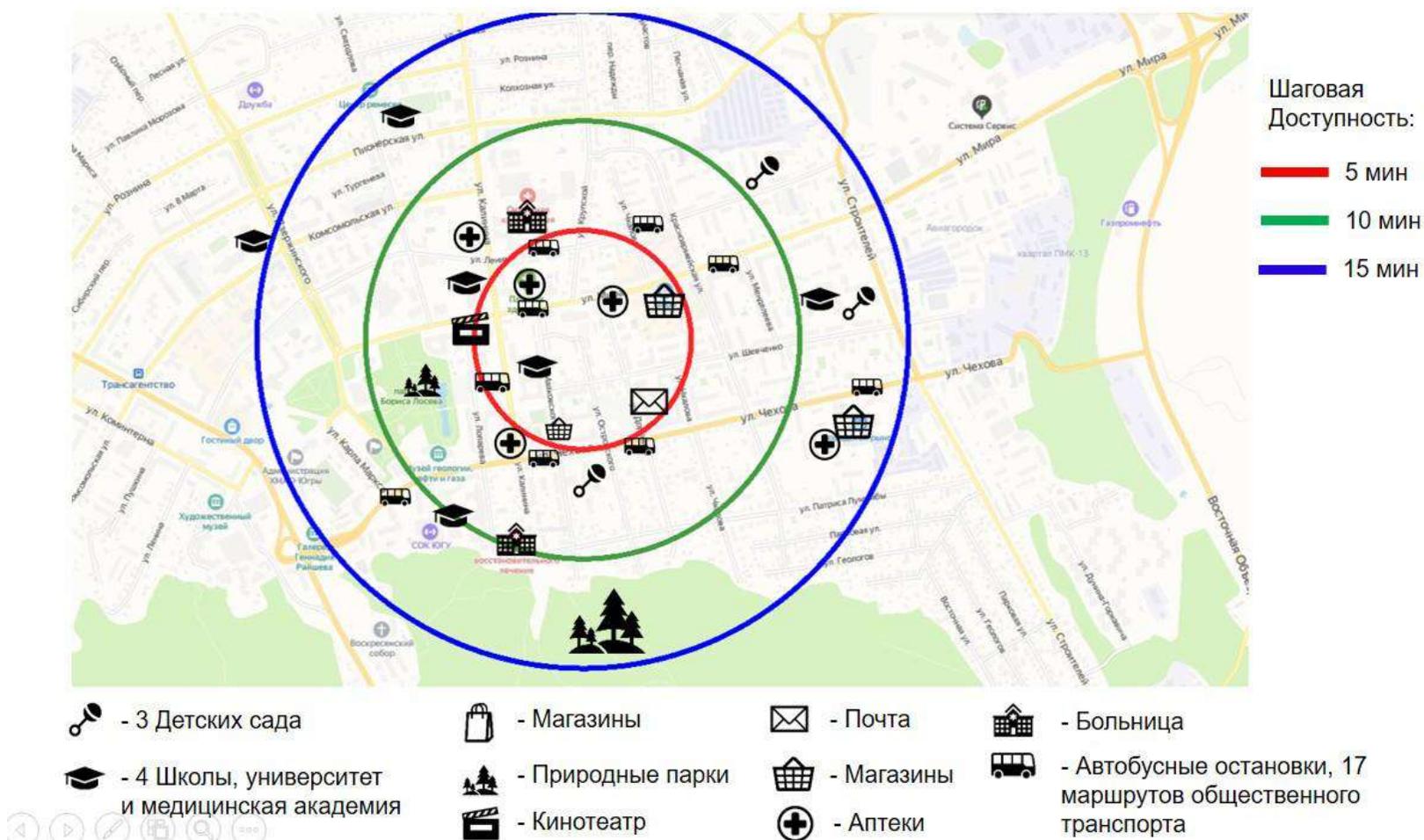
Кадастровая карта



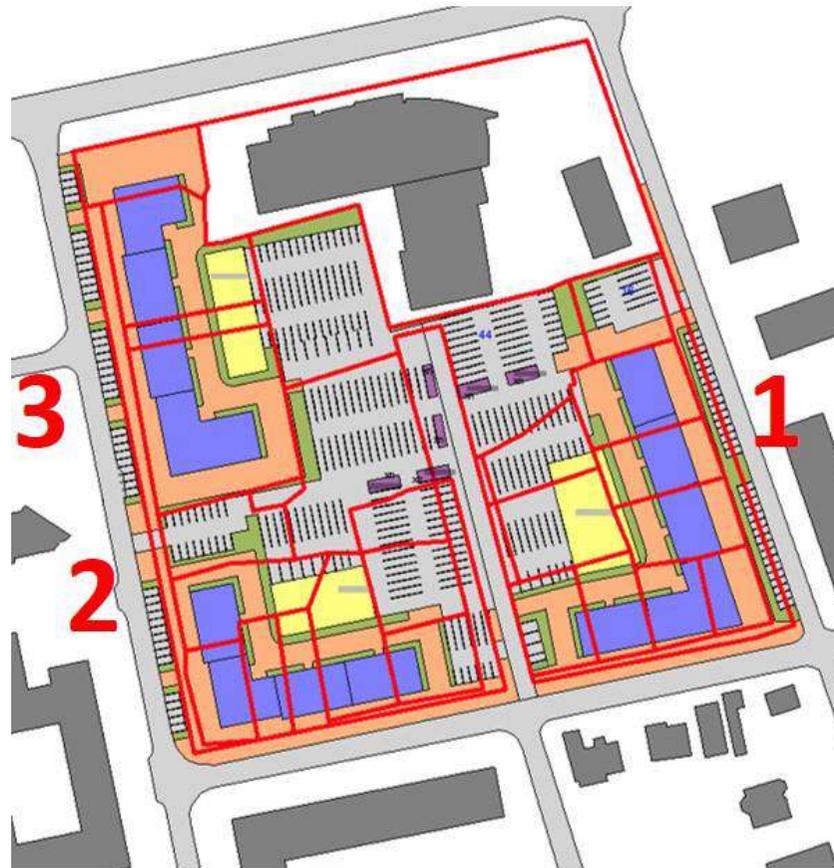
- Планируемые ЖД

| Вид исп. ЗУ | Количество | Примечание |
|---|------------|---|
| Для размещения и обслуживания жилого дома | 7 | Размещено 4 многоквартирных двухэтажных дома (из бруса) |
| Для ИЖС | 13 | Размещены ЖД |
| Блокированная жилая застройка | 2 | Размещен ЖД |
| Под иные объекты специального назначения | 1 | Дорога (ул. Островского) |
| Для иных целей | 5 | |
| Не учтенные ЗУ | 5 | |

Окружающая инфраструктура



Технико-экономические показатели



На рассматриваемом ЗУ
размещено 3 жилых дома.

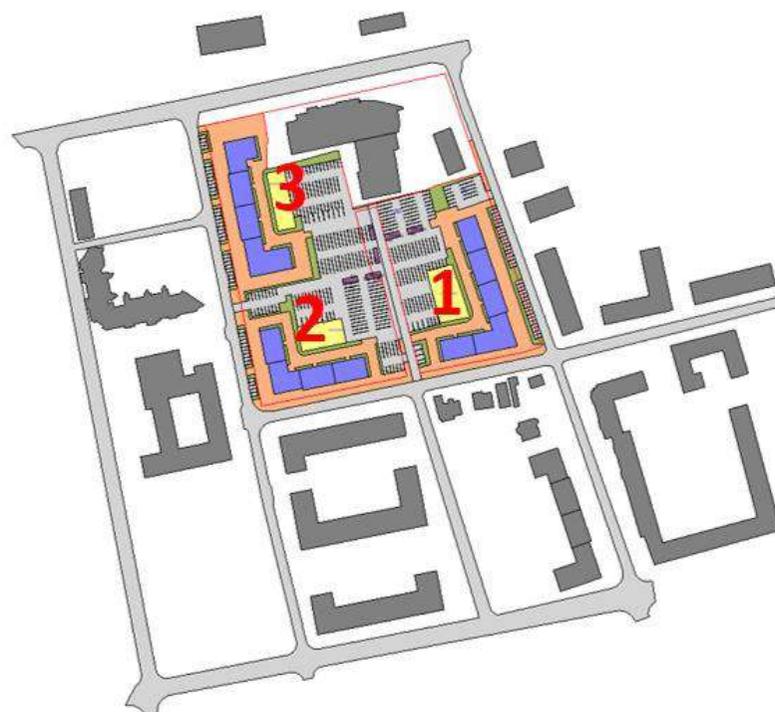
| Показатель | Значение | | |
|---------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|
| | ЖД №1 | ЖД №2 | ЖД №3 |
| Площадь жилья | 8 750 м ² | 6 400 м ² | 8 050 м ² |
| Площадь ком. Пом. | 1 350 м ² | 1 200 м ² | 1 250 м ² |
| Продаваемая площадь | 10 100 м ² | 7 580 м ² | 9 310 м ² |
| Количество этажей | 8 | 8 | 8 |
| Количество квартир | 152 | 111 | 141 |
| Количество человек | 292 | 213 | 268 |
| Количество парковок | 175 | 131 | 166 |

 - Планируемые ЖД  - Границы ЗУ

 - Существующая застройка



Общие Технико-экономические показатели



-  - Планируемые ЖД
-  - Существующая застройка

ТЭПы трех ЖД:

| Показатель | Значение |
|------------------------------|-----------------------|
| Площадь ЗУ | 30 420 м ² |
| Площадь жилья | 23 200 м ² |
| Площадь ком. Пом. | 3 800 м ² |
| Продаваемая площадь | 27 000 м ² |
| Количество этажей | 8 |
| Количество квартир | 403 |
| Количество человек | 773 |
| Количество парковок | 472 |
| Коэффициент использования ЗУ | 0,89 |



Жилые дома размещены с учетом окружающих домов, продолжая линии застройки улиц

 - Планируемые ЖД
 - Существующая застройка

 - Линия существующей застройки





Исх. 241121/02
от «24» ноября 2021 года

ООО "ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ"

Настоящим ООО «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ» сообщает, что по оцениваемые земельные участки, а именно:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для иных целей, общая площадь 1 605 кв. м, кадастровый номер 86:12:0101059:14, адрес объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Островского, д. 6;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под объектом – жилой дом, общая площадь 461 +/- 5 кв. м, кадастровый номер 86:12:0101058:5, адрес объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Островского, д. 7, приобретены для осуществления проекта по строительству многоэтажного жилого дома.

По указанным земельным участкам в дальнейшем предполагается изменение существующего вида разрешенного использования участков Специализированным застройщиком на «под многоквартирную жилую застройку».

Также, дополнительно сообщаем, что по границам земельных участков расположены сети электроснабжения, газоснабжения, теплоснабжения, хозяйственно-бытовой канализации.

Генеральный директор



Д.В. Сукманов