

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

«УТВЕРЖДАЮ»

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



Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № УКО-С/23-100

от 03 августа 2023 года

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

Заказчик:	ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»
Исполнитель:	ООО «Центр оценки инвестиций»
Цели и задачи оценки:	Определение справедливой стоимости объекта (объектов) оценки для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков, в том числе Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года
Основание для проведения оценщиком оценки объекта (объектов) оценки	Техническое задание № 100 к Договору № 2012/5 от «18» июля 2012 г.
Дата проведения оценки:	03 августа 2023 г.
Дата составления отчета:	03 августа 2023 г.



СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

	Стр.
Сопроводительное письмо	3
I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
1.1. Информация, содержащаяся в задании на оценку	5
1.2. Сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку	8
1.3. Сведения о заказчике оценки	8
1.4. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор	8
1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	9
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах	9
1.7. Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России	9
1.8. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки в соответствии с пунктами 6 и 8 федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, в том числе не отраженные в задании на оценку	11
1.9. Итоговая стоимость объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата	12
1.10. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки	13
1.11. Методология определения справедливой стоимости	13
II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	17
2.1. Общие положения	17
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки	17
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки	19
2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки	32
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки	32
III АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	33
3.1. Общие положения	33
3.2. Анализ рынка недвижимости	33
IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	86
4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как незастроенного	86
4.2. Анализ наиболее эффективного использования объекта незавершенного строительства	87
V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	88
5.1. Общие положения	88
5.2. Основные понятия оценки	88
5.3. Общее описание методов оценки земельных участков	89
5.4. Общее описание методов оценки недвижимости (зданий и сооружений)	96
5.5. Согласование результатов оценки	101
VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	103
6.1. Выбор подходов и методов оценки	103
6.2. Расчет стоимости земельного участка сравнительным (рыночным) подходом	106
6.2.1. Общие положения	106
6.2.2. Расчет стоимости земельного участка методом корректировок	106
6.3. Расчет стоимости земельного участка доходным подходом	120
6.4. Расчет стоимости объекта незавершенного строительства	121
6.4.1. Расчет стоимости объекта незавершенного строительства затратным подходом	121
6.4.2. Расчет стоимости объекта незавершенного строительства сравнительным (рыночным) подходом	137
6.4.3. Расчет стоимости объекта незавершенного строительства доходным подходом	137
6.5. Согласование результатов оценки	137
VII. ВЫВОДЫ	138
VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ	139
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	141
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	166



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

«03» августа 2023 г.

Уважаемый Дмитрий Викторович!

В соответствии с Техническим заданием № 100 к Договору № 2012/5 от «18» июля 2012 г., специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости объектов недвижимости, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», а именно:

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

Оценка проведена по состоянию на 03 августа 2023 г.

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

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

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

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

Указанный отчет об оценке выполнен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с изменениями и дополнениями), федеральными стандартами оценки (далее – ФСО), введенными в действие Приказами Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14.04.2022г. (ФСО I, II, III, IV, V, VI), № 611 от 25.09.2014г. (ФСО №7), Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

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

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее:

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

11 907 000

**(Одиннадцать миллионов девятьсот семь тысяч)
рублей**

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



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

32 364 000

**(Тридцать два миллиона триста шестьдесят четыре тысячи)
рублей**

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

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



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

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением № 1 Техническому заданию № 100 к Договору № 2012/5 от «18» июля 2012 г.

1. Объекты оценки, включая права на объекты оценки.

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

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

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

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

Состав объектов оценки – отдельных частей объекты оценки не имеют.

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

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

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

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

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

2. Цель оценки.

Цель оценки - предполагаемое использование результата оценки. Результатом оценки (итоговой стоимостью объектов оценки) является стоимость объектов, определенная на основе профессионального суждения оценщика для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков, в том числе Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».

3. Оценка проводится в соответствии:

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

4. Вид стоимости и предпосылки стоимости.

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

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



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

Предпосылки стоимости:

- предполагается сделка с объектом оценки;
- участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
- дата оценки – 03.08.2023 г.;
- предполагаемое использование объектов – наиболее эффективное использование. Для целей настоящей оценки под наиболее эффективным использованием понимается текущее использование объектов оценки (п. 6 ФСО II, п. 17 ФСО II, п. 29 МСФО (IFRS) 13);
- характер сделки - добровольная сделка в типичных условиях.

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

5. Дата оценки: 03.08.2023 г.

6. Специальные допущения, иные существенные допущения.

Специальные допущения – отсутствуют.

Иные существенные допущения:

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

7. Ограничения оценки.

- Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
- Оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемые объекты. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в отчете об оценке.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результат оценки; оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Исходные данные (информация, показатели, характеристики и т.д.), использованные оценщиком при подготовке отчета и содержащиеся в отчете, были получены из надежных источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
- Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение факторов (технических, физических и др. показателей), которые могут быть выявлены в отношении объектов оценки после предоставления информации заказчиком, на основе которой проводилась оценка.
- Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки оценщика и другие материалы отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целью оценки.
- Все прогнозы, сделанные в отчете об оценке, базируются на существующей рыночной ситуации на дату оценки. Однако эти предположения могут измениться с течением времени. Оценщик не несет ответственности за изменения социальных, экономических, юридических, физических, природных и иных факторов, а также изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после даты оценки и повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, на стоимость объектов оценки.
- Мнение оценщика относительно стоимости объектов оценки действительно только на дату определения стоимости объектов оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на стоимость объектов.
- Ни заказчик, ни оценочная компания, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено Договором № 2012/5 от «18» июля 2012 г.



- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объектов оценки и не является гарантией того, что объекты будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости объектов, указанной в данном отчете.
- Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не требуется от оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.
- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценочную компанию и оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц, вследствие легального использования отчета об оценке, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны оценочной компании или оценщика в процессе оказания услуг по проведению оценки и/или подготовке отчета об оценке.
- От оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объектов оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
- Все расчеты в рамках отчета об оценке проводятся с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчетов приводятся в удобной для восприятия форме (используются округления).
- Определение стоимости объектов оценки предполагает, что текущее использование объектов оценки является их наиболее эффективным использованием.
- Объекты оценки не обладают какими-либо скрытыми дефектами, кроме оговоренных в отчете об оценке, которые могут повлиять на их стоимость.

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

Отчет об оценке может быть использован заказчиком:

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

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

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

9. Форма составления отчета об оценке.

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

10. Форма представления итоговой стоимости.

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

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

11. Специфические требования к отчету об оценке.

Отчет об оценке должен быть составлен оценщиком, в отношении которого со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, не имеется неснятых или непогашенных мер дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, и стаж осуществления оценочной деятельности которого составляет не менее трех лет на дату оценки, наличие у оценщика непрерывного членства в саморегулируемой организации оценщиков в течение двух лет на дату оценки.



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

Общие сведения об оценщике	Чужмаков Игорь Александрович - действительный член саморегулируемой организации оценщиков Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ». Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 3199-16 от 15.11.2016 г. (регистрационный № 2063 от 15.11.2016 г.). Параметры документа о профессиональном образовании: Негосударственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Международная академия оценки и консалтинга», диплом о профессиональной переподготовке 772403000782, регистрационный номер 3442, дата выдачи 11.02.2016 г. Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» № 025682-1 от 22.07.2021 г., квалификационный аттестат «Оценка движимого имущества» № 025683-2 от 22.07.2021 г. Стаж работы оценщиком с 2016 года. Заклучен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций».
Номер контактного телефона оценщика	+7 (495) 229 – 49 - 71
Почтовый адрес оценщика	141091, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Героев Курсантов, д. 1А, кв. 110.
Адрес электронной почты оценщика	chuzhnikov@ramb-price.ru
Сведения об обязательном страховании ответственности оценщика	Полис обязательного страхования ответственности оценщика № 220005-035-000163 от 21.11.2022 г., выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ». Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2023 г. по 31.12.2023 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
Наименование саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0002 от 04 июля 2007 г.
Адрес саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	107023, г. Москва, ул. Буженинова, д. 30 с. 3, 2 этаж
Почтовый адрес саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	115184, г. Москва, а/я 10.

1.3. Сведения о заказчике оценки

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

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

Организационно правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций»
Основной государственный регистрационный номер	1045003366550
Дата присвоения ОГРН	19.08.2004 г
Место нахождения	141090, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019
Сведения об обязательном страховании ответственности юридического лица	Полис обязательного страхования ответственности юридического лица № 220005-035-000162 от 21.11.2022 г., выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ». Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2023 г. по 31.12.2023 г. Страховая сумма 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей.



1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

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

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

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

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

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

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

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

1.7. Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития РоссииПеречень Федеральных стандартов оценки, регламентирующих оценочную деятельность в РФ.

Согласно статьи 15 Федерального закона об оценочной деятельности №135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать требования Федерального закона об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также требования стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

По состоянию на дату оценки введены в действие следующие федеральные стандарты оценки:

1. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
2. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
3. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
4. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
5. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
6. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов



оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

7. Федеральный стандарт оценки «Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 328 от 4 июля 2011 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», с изменениями, утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г.

8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», с изменениями, утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г.

9. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 326 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», с изменениями, утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г.

10. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 327 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», с изменениями, утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г.

11. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 328 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», с изменениями, утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г.

12. Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 385 от 22 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)», с изменениями, утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г.

Применяемые стандарты.

Указанные выше федеральные стандарты оценки можно разделить на две группы:

- первая группа – общие стандарты оценки (ФСО I, II, III, IV, V, VI, ФСО № 5), определяющие общие требования к порядку проведения оценки всех видов объектов оценки и экспертизе отчетов об оценке;
- вторая группа – специальные стандарты оценки (ФСО №№ 7-11), которые определяют дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности).

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

Учитывая вид объекта (объектов) оценки и цели оценки, при проведении настоящей оценки применялись следующие стандарты:

1. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

2. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».



3. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

4. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

5. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

6. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

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

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

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

[Перечень методических рекомендаций по оценке, разработанных в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России](#)

По состоянию на дату оценки советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России одобрены к применению следующие методические рекомендации по оценке:

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

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

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

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

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



- 24 февраля 2022 г. Президент РФ Владимир Путин принял решение о проведении специальной военной операции на территории ДНР и ЛНР с дальнейшей демилитаризацией Украины, соответственно в условиях проведения специальной военной операции на территории ДНР, ЛНР, Запорожской и Херсонской областях, с дальнейшей демилитаризацией Украины, общедоступная информация и методический инструментарий, по независящим от оценщика объективным причинам, не позволяют достоверно спрогнозировать влияние указанных факторов на ценообразование рынка объекта (объектов) оценки;
- выполненные расчеты для условий сценария социально-экономического развития, без условий влияния проведения специальной военной операции, являются корректными. При развитии ситуации социально-экономического развития по иному сценарию (с учетом влияния проведения специальной военной операции), результат оценки может быть иным;
- после даты оценки, в условиях длительного (затяжного) проведения специальной военной операции, итоговая величина стоимости объекта (объектов) оценки, определенная в настоящем отчете, может существенно измениться;
- информации, предоставленной заказчиком, достаточно, чтобы сформировать мнение об объекте (объектах) оценки и определить его (их) стоимость. Оцениваемый земельный участок имеет следующие основные характеристики и свойства, которые способны повлиять на существенное изменение его стоимости, а именно:
 - подлежащий оценке земельный участок относится к категории земель - земли населенных пунктов;
 - вид разрешенного использования оцениваемого земельного участка – для обслуживания многоквартирного жилого дома;
 - оцениваемый земельный участок не застроен, на нём отсутствуют капитальные строения с большими сроками службы, а также строения, имеющие большие величины распределенных нагрузок на подошвы фундаментов;
 - из проведенного правового анализа документов предоставленных заказчиком и его устных пояснений, оценщиком каких-либо ограничений по использованию объекта оценки для освоения в целях жилищного строительства не выявлено;
 - состояние подъездных дорог до оцениваемого земельного участка оценивается как хорошее – дорога до самого участка, подъезд машин и спецтехники обеспечен.

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

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

№ п/п	Кадастровый номер объекта	Площадь, кв. м	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость, руб.
1	86:12:0101058:3	1 796 +/-9	не применяется	11 907 000	не использовался	11 907 000
2	86:12:0101059:30	7 059	32 364 000	не использовался	не использовался	32 364 000

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

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

Ограничения и пределы применения полученного результата (итоговой стоимости)

Результатом оценки (итоговой стоимостью объекта (объектов) оценки) является стоимость объекта (объектов), определенная на основе профессионального суждения оценщика для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков, в том числе Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».

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



1.10. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

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

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

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

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

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

Общее требование к использованию информации при проведении оценки - отчет об оценке не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение (ст.11 ФЗ № 135 «Об оценочной деятельности»).

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

1.11. Методология определения справедливой стоимости

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

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

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

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

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

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

«1.3 Стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка



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

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

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

Основные этапы определения справедливой стоимости нефинансового актива.

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

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

Выполнение указанного пункта заключается в описании объекта оценки.

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

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

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

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

2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.

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

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

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

инвестиции в данный актив при данном использовании.

3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.

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

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

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

4. Определение исходных данных для методов оценки.

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

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

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

Иерархия исходных данных:

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

Применительно к объектам недвижимости в качестве исходных данных стандартом предписывается использовать следующие данные 2 Уровня - цену за квадратный метр здания (множитель оценки).



полученную на основе наблюдаемых рыночных данных, например, множителей, основанных на ценах, используемых в наблюдаемых операциях с сопоставимыми (то есть аналогичными) зданиями с аналогичным местонахождением.

5. Применение методов оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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



РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

2.1. Общие положения

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

В соответствии с положениями статьи 7 п. 10 федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» в отчете об оценке должно содержаться точное описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки, включая права на объект оценки, перечень документов, устанавливающих такие характеристики, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу – реквизиты юридического лица (полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения) и (при наличии) балансовая стоимость данного объекта оценки.

При проведении настоящей оценки была принята следующая последовательность описания объекта (объектов) оценки:

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

Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки

Для определения стоимости объекта (объектов) оценки оценщиком использовалась информация, полученная от заказчика. Перечень исходных данных, полученных от заказчика, представлен в табл. 3.

Таблица 3.

Перечень исходных данных, полученных от Заказчика

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	Вид документа
1	Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	представлены в приложении 2 отчета	копия
2	Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	представлены в приложении 2 отчета	копия
3	«Торгово-сервисный центр по ул. Мира, в г. Ханты-Мансийске. Корректировка» Стадия: Рабочий проект РАЗДЕЛ ОПЗ ОБЩАЯ ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА Шифр: НЮ-Д-383/30.1/05-00-ОПЗ-1 ТОМ 1 Выпуск 1 г. Екатеринбург 2008, Лист 22	представлены в приложении 2 отчета	копия
4	Архитектурный проект «Здание торгово – сервисного центра переменной этажности с паркингом. Блок 2, 3)	представлены в приложении 2 отчета	копия
5	Схема застройки квартала Шевченко – Доронина – Мира - Маяковского	представлены в приложении 2 отчета	копия

Источник: 1. Данные заказчика.

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

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

Общее описание объекта (объектов) оценки.

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



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

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

Имущественные права, связанные с объектом (объектами) оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

При оценке объекта (объектов) оценки учитывается право



оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объекты считаются свободными от ограничений (обременений) указанных прав, в том числе свободными от обременений в виде залога, ипотеки и договоров аренды.

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

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

Другими словами, при продаже объекта, оцениваемое имущество будет передано новому собственнику без ограничений (обременений) прав, так как наличие обременения связано не с самим имуществом, а с его правообладателем.

В связи с данными фактами обременение (ограничение) права в виде доверительного управления и статуса общей долевой собственности оценщиком не учитывались.

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

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

2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки

В качестве основных документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки, следует рассматривать документы, указанные в табл. 3.

Каждый объект недвижимости имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик.

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

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

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

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

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

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

Характеристики объекта (объектов) оценки по таким элементам сравнения как передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих



дальнейшем не детализировались.

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

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

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

Так же не детализировались и не включались в перечень количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки следующие характеристики:

- состояние объектов капитального строительства;
- соотношение площади земельного участка и площади его застройки,

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

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

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

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

1. Вид использования и (или) зонирование.

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

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

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

Таблица 4.

Данные о категории и разрешенном использовании объекта (объектов) оценки

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

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

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



Таблица 5.

Данные о виде использования объекта оценки

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

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

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

2. Местоположение объекта.

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

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

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

Таблица 6. Классификация типовых территориальных зон в пределах региона

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

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

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



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

Таблица 7. Виды типовых территориальных зон (ТТЗ)

Типовые зоны в пределах города	Описание зоны	Код
Центр города	Культурный и исторический центр. Наиболее престижный и дорогой район города. Чаще всего здесь располагаются основные здания городских служб (здания администраций города, государственных учреждений). На территории обычно располагаются памятники культуры и архитектуры высокой значимости. Территория «старого города», если она есть. Застройка данного района наряду с типичной застройкой XX века, а также современными строениями, может включать в себя реконструированные здания постройки конца XIX - начала XX вв (или же более ранних периодов). Здесь также часто находятся театры, концертные залы, небольшие, но дорогие магазины, наиболее престижные бизнес-центры. В данной зоне возможно наличие пешеходных улиц с высокой концентрацией торговых объектов (формат стрит-ритейла). В то же время здесь обычно не размещаются производственные здания, базы и складские объекты. Центр города может быть только один в отличие от любой другой зоны.	I
Типовые зоны в пределах города	Описание зоны	Код
Центры деловой активности	Зоны культурной, торговой и деловой активности в административных районах. Как правило, данная зона включает в себя границы административных районов. Территории крупных торговых центров и бизнес-центров, рядом с которыми также обычно сосредоточены транспортные узлы и соответствующая инфраструктура, определяющая активную жизнь города. Отдельный торговый центр без наличия соответствующей инфраструктуры в ближайшей окрестности центром административного района быть не может. Обычно, характеризуется высоким транспортным и пешеходным трафиком, а также высокой концентрацией объектов деловой и общественной активности. При определении границ данной зоны не требуется обязательная привязка к расположению основных административных зданий (здания администраций, государственных учреждений). Данных зон может быть несколько внутри одного административного района исследуемого населенного пункта.	II
Зоны автомагистралей	Земли вдоль крупных транспортных артерий, соединяющие центры административных районов и проходящие по центру города. Основоплагающим фактором является наличие высокого уровня транспортного потока. Количество полос на автомагистрали в данном случае имеет второстепенное значение. К данной зоне также могут быть отнесены магистрали, по которым автомобили следуют в направлении основных транспортных узлов города (аэропорт, железнодорожный вокзал и т.п.). Вдоль и вблизи таких магистралей обычно располагаются автосалоны, официальные дилеры крупных автомобильных компаний, крупнейшие ТРЦ, крупные специализированные магазины, молы и т.п. В данную зону относятся также 1-2 ряда ближайших к автомагистрали зданий/строений.	III
Индивидуальные жилые дома	Зоны скопления индивидуальных жилых домов. Сюда можно отнести так называемый «частный сектор», СНТ, зоны поселков, включенные в состав населенного пункта, на территории которых есть зоны с концентрацией индивидуальных жилых домов.	IV



Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Районы многоэтажной жилой недвижимости независимо от года постройки: спальные микрорайоны, современные кварталы. Жилые микрорайоны старой советской застройки («хрущевки», «сталинки», «гостинки» и т.д.), а также новые спальные микрорайоны, жилые комплексы (построенные позднее 1990-х гг.). Территории данных ТТЗ включают в себя магазины шаговой доступности, коммунально-бытовые объекты и прочие объекты внутренней инфраструктуры.	V
Окраины города, промзоны	Зоны фабрик, заводов, сооружений коммунально-бытового назначения, а также их окрестности. Отдельно стоит выделить районы, которые можно рассматривать как моногорода, концентрирующиеся вокруг большого промышленного комплекса. На этих территориях, кроме основных производств обычно размещаются объекты логистики, крупные складские комплексы. К данному типу ТТЗ относятся также окраины населенного пункта, расположенные на значительном удалении от центра административного района. Данные зоны могут накладываться на зоны жилой недвижимости различных типов, если они находятся на значительном удалении от центра населенного пункта, ближе к границе города.	VI

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

Данные об адресе оцениваемых объектов представлены в табл. 6.

Таблица 6.

Данные об адресах оцениваемых объектов

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

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

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

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

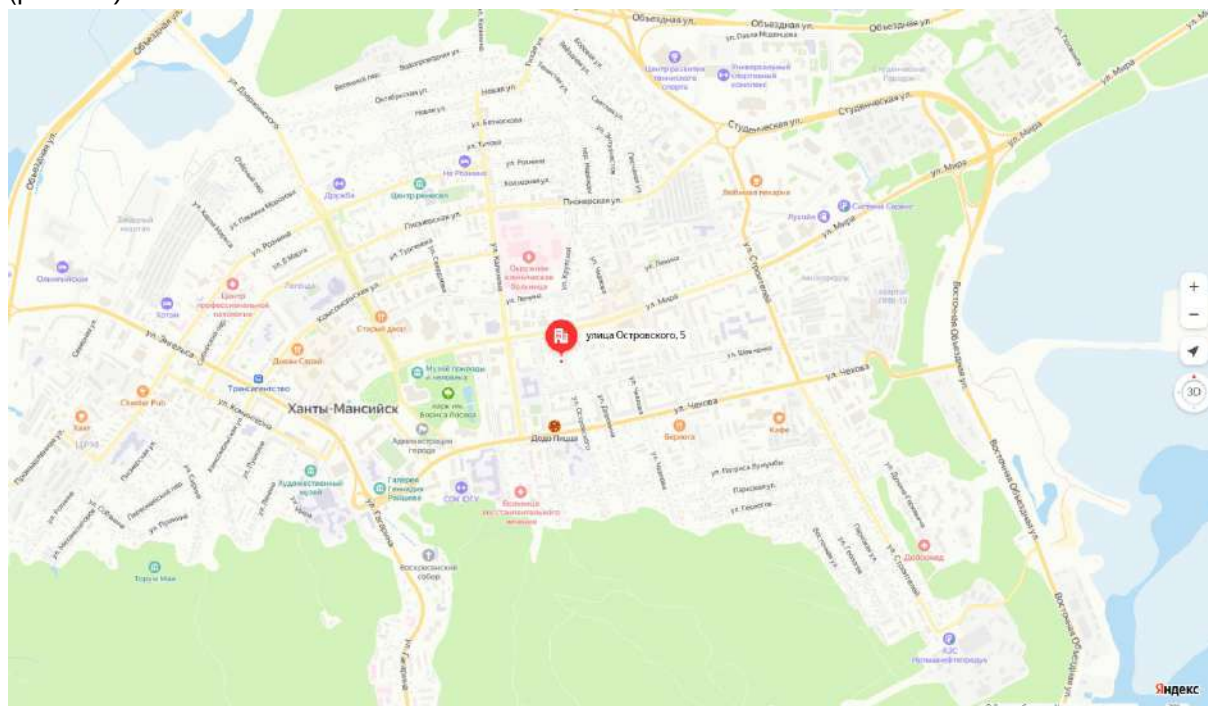


Рис. 1. Местоположение объекта оценки – земельного участка на ул. Островского, 3

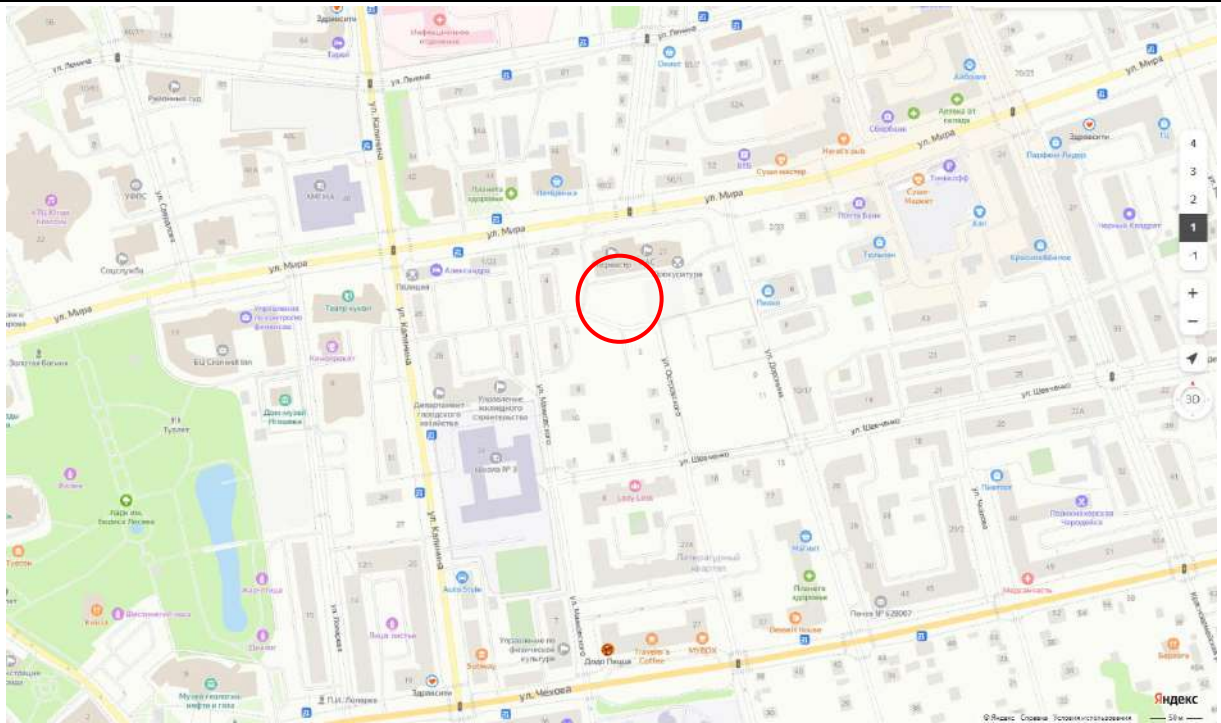


Рис. 2. Местоположение объекта оценки – земельного участка на ул. Островского, 3

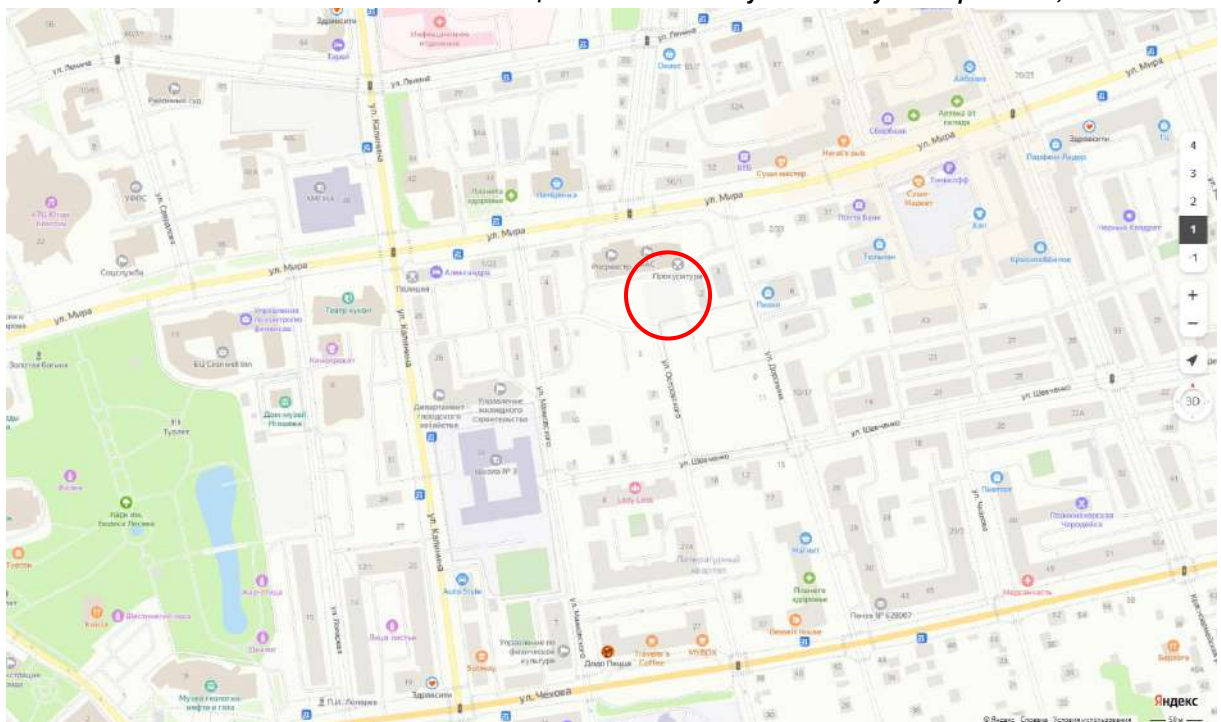


Рис. 3. Местоположение объекта оценки – объекта незавершенного строительства.

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

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

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

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



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

Тип: Зона с особыми условиями использования территории.

Вид: Иная зона с особыми условиями использования территории.

Реестровый номер: 86:00-6.306.

Кадастровый район: 86:00.

Наименование: Приаэродромная территория аэродрома Ханты-Мансийск.

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

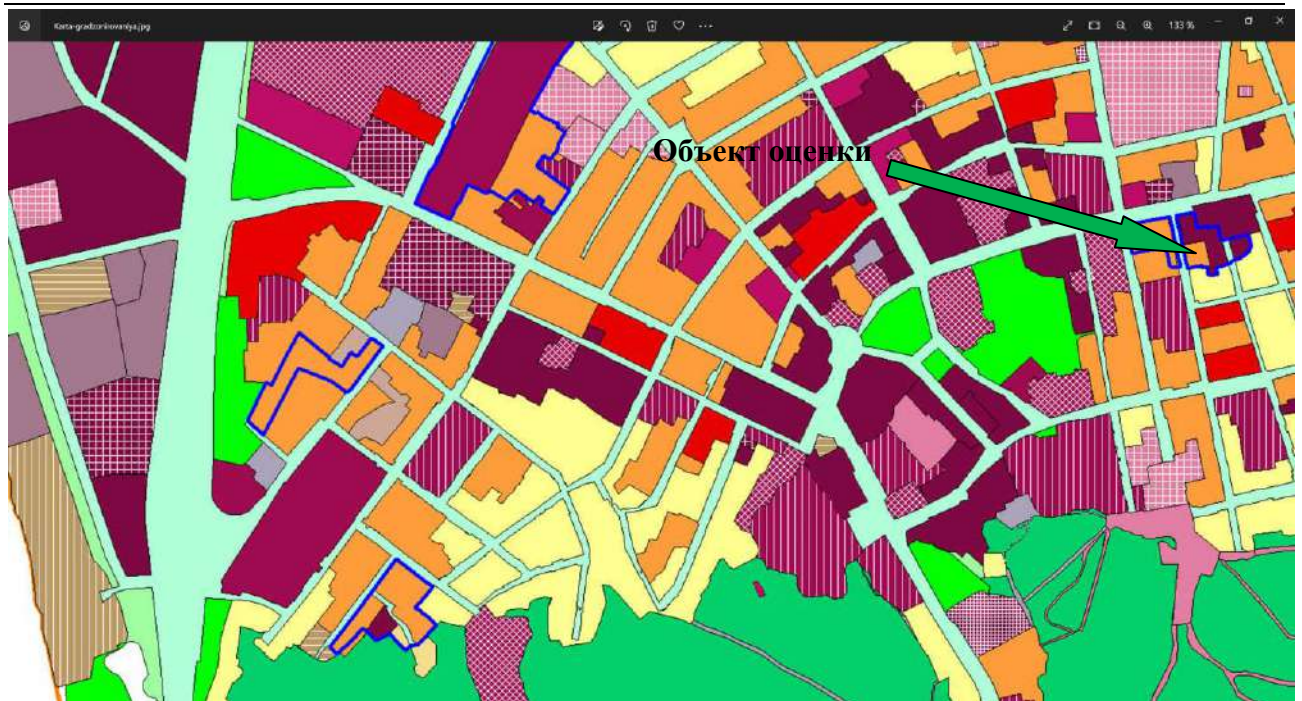
Учитывая, что окружающая существующая и планируемая застройка не нарушает требований ограничений и все земельные участки, расположенные в городе, имеют данное ограничение, данный фактор не оказывает влияние на стоимость.

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

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

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





УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

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

ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ

Жилая зона

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

Общественно-деловая зона

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

Зона производственного и коммунально-складского назначения

- (ПР 301) Зона промышленности
- (ПР 302) Коммунально-складская зона
- Зона объектов инженерной инфраструктуры
- (ИЗ 400) Инженерная инфраструктура
- Зона транспортной инфраструктуры
- (ТЗ 501) Железнодорожного транспорта
- (ТЗ 502) Автомобильного транспорта
- (ТЗ 503) Воздушного транспорта
- (ТЗ 504) Речного (морского) транспорта
- Зона сельскохозяйственного использования
- (СХ 1) Сельскохозяйственных угодий
- (СХ 2) Объектов сельскохозяйственного назначения

Рекреационная зона

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

Зона специального назначения

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

Зона военных объектов и режимных территорий

- (ВРЗ 902) Режимных территорий

Прочие зоны

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

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

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

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 7, 8.

Таблица 7.

Характеристики местоположения объекта (объектов) оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 8.

Физические характеристики объекта (объектов) оценки

Кадастровый номер объекта	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма
86:12:0101058:3	1 796 +/-9	нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом)	относительно ровный (без существенных перепадов высот мешающих/затрудняющих строительство)	

Источник: 1. Анализ оценщиком документов, представленных в табл. 3. 2. <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>.

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

- характеристики типа объекта недвижимости (встроенное помещение; отдельно стоящее здание);
- стадия строительной готовности объекта (табл. 9);
- характеристики масштаба объекта недвижимости (общая площадь);
- характеристики коммуникаций объекта недвижимости (электроснабжение, отопление и др.);
- характеристики расположения объекта недвижимости (этажность отдельно стоящего здания);
- характеристики технического состояния здания (новое здание – хорошее состояние; удовлетворительное состояние; требует ремонта);
- характеристики внутреннего технического состояния объекта недвижимости (состояние отделки).

Стадии строительной готовности представлены в табл.9.

Таблица 9.

Стадии строительной готовности объектов недвижимости

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



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

Исходя из имеющейся информации можно констатировать следующее:

- завершены работы с 0 по 2 стадии;

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

Физические характеристики оцениваемого объекта незавершенного строительства - блока 2 представлены в табл. 10.

Таблица 10.

Физические характеристики объекта незавершенного строительства – блока 2

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

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

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

2. Расчеты оценщика.

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

Таблица 11.

Описание характеристик объекта незавершенного строительства – блок 2, 3

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

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



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

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



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



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



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



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



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



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

Фотографии оцениваемого объекта незавершенного строительства представлен на фото 7 - 13.



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



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



Фото 9. Общий вид объекта незавершенного строительства
кадастровый номер: 86:12:0101059:30



Фото 10. Общий вид объекта незавершенного строительства
кадастровый номер: 86:12:0101059:30



Фото 11. Общий вид объекта незавершенного строительства
кадастровый номер: 86:12:0101059:30



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



Фото 13. Общий вид объекта незавершенного строительства
кадастровый номер: 86:12:0101059:30



Фото 14. Общий вид объекта незавершенного строительства
кадастровый номер: 86:12:0101059:30



Фото 15. Общий вид объекта незавершенного строительства
кадастровый номер: 86:12:0101059:30



Фото 16. Общий вид объекта незавершенного строительства
кадастровый номер: 86:12:0101059:30



Фото 17. Общий вид объекта незавершенного строительства
кадастровый номер: 86:12:0101059:30



Фото 18. Общий вид объекта незавершенного строительства
кадастровый номер: 86:12:0101059:30

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

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

Таблица 12.

Данные об экономических характеристиках объекта оценки – земельных участков

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

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

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

Таблица 13.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

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

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

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

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

Таблица 14.

Данные о других характеристиках объекта (объектов) оценки

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

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

Передан через Диадок 03.08.2023 11:27 GMT+03:00

914dcdb5-ed82-41f9-85c3-c8e7266e4261

Страница 31 из 221



2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки

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

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

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



РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

3.1. Общие положения

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

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

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

3.2. Анализ рынка недвижимости

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

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

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

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

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

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



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

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

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

1. Основные тенденции социально-экономического развития РФ в 2007 – 2022 г.г.

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2007 г. по 2022 г. представлены в табл. 15.

Таблица 15.

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2007 г. по 2022 г.

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

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

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



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

- период с 2007 г. по 2008 г. – экономический рост;
- 2009 г. – экономический кризис;
- период с 2010 г. по 2013 г. – экономический рост;
- 2014 г. – стагнация;
- 2015 г. – экономический кризис;
- 2016 г. – экономический кризис с признаками постепенной стабилизации основных показателей (отмечается существенное снижение уровня инфляции, рост промышленного и обрабатывающих производств, а также производства сельскохозяйственной продукции);
- 2017 г. – стабилизация основных показателей (отмечается существенное снижение уровня инфляции, рост промышленного и обрабатывающих производств, а также производства сельскохозяйственной продукции);
- 2018 г. – наблюдается улучшение макроэкономических показателей, наблюдается рост ВВП до 2,3% по итогам года, рост производственной активности, рост инвестиций в основной капитал, также отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 4,3%;
- 2019 г. – наблюдается улучшение макроэкономических показателей, наблюдается рост ВВП до 1,3% по итогам года, рост производственной активности, рост инвестиций в основной капитал, также отмечается снижение инфляции, которая составила по итогам года 3,0%;
- 2020 г. – наблюдается ухудшение макроэкономических показателей, наблюдается снижение ВВП, снижение производственной активности, снижение ост инвестиций в основной капитал, отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 4,9%;
- 2021 г. – в целом наблюдается улучшение макроэкономических показателей, но при этом отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 8,4%;
- 2022 г. - наблюдается ухудшение некоторых макроэкономических показателей, наблюдается снижение ВВП, снижение производственной активности, снижение инвестиций в основной капитал, снижение реальных денежных доходов населения, снижение реальной заработной платы, отмечается снижение уровня безработицы, отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 11,9%.

2. Основные тенденции социально - экономического развития Российской Федерации по итогам мая 2023 г. (данные за июнь – июль 2023 г. по состоянию на дату оценки официально не опубликованы).

1. По оценке Минэкономразвития России, в мае 2023 г. **рост ВВП** с исключением сезонного фактора составил +1,4% м/м SA после роста на +0,1% м/м SA месяцем ранее. В годовом выражении ВВП превысил уровень прошлого года на +5,4% г/г (+3,4% г/г в апреле), в том числе с учётом низкой базы. Уровень двухлетней давности превышен на +0,6% (-0,6% в апреле). Основную поддержку экономике в мае обеспечили обрабатывающие производства, оптовая торговля и строительный сектор.

2. **Рост промышленного производства** в мае с устранением сезонного фактора составил +1,5% м/м SA после +1,8% м/м SA в апреле. В годовом выражении также наблюдался рост: +7,1% г/г после +5,2% г/г в апреле. При этом аналогичный уровень 2021 г. превышен на +4,4%.

2.1. **В обрабатывающих производствах** в мае вновь зафиксированы высокие темпы роста – с учётом фактора сезонности рост составил +3,1% м/м SA к предыдущему месяцу (+2,8% м/м SA в апреле). В годовом выражении рост на +12,8% г/г после +8,0% г/г в апреле, что частично обусловлено эффектом низкой базы прошлого года. Вместе с тем к уровню двухлетней давности – превышение на +8,6%.

Основной положительный вклад в рост выпуска обрабатывающих производств, как и в прошлом месяце, продолжили вносить **машиностроительный и металлургический комплексы** (+7,1 п.п. и +3,1 п.п. соответственно).

Драйвер роста – **машиностроительный комплекс** (рост в мае составил +44,6% г/г после +14,4% г/г в апреле, превысив уровень 2021 г. на +33,1%). Все подотрасли комплекса демонстрируют высокие показатели: производство **компьютерного и электронного оборудования** (+31,5% г/г после +23,8% г/г), производство **электрического оборудования** (+49,5% г/г после +29,3% г/г), производство **автотранспортных средств** (+86,3% г/г после +27,3% г/г). Кроме того, впервые с августа 2022 г. в положительную область вышло производство **машин и оборудования, не включённых в другие группировки** (+10,2% г/г после -17,4% г/г).

Металлургический комплекс в мае также демонстрирует ускорение роста: +14,7% г/г после +11,0% г/г месяцем ранее. Сохранение высоких темпов – за счёт опережающего роста **металлургического производства** (+10,0% г/г после +4,8% г/г). К уровню двухлетней давности в целом по комплексу рост +9,5% после +14,0%.



Ускорился рост в годовом выражении и в **химическом комплексе** (+9,0% г/г после +5,1% г/г) за счёт подотраслей, ориентированных на внутренний спрос. **Выпуск резиновых и пластмассовых изделий** вырос до +17,8% г/г после +6,7% г/г месяцем ранее. После 7-ми месяцев спада в плюс вышла **фармацевтическая отрасль**: +3,7% г/г после -9,0% г/г месяцем ранее. Таким образом, в мае химический комплекс показал рост на +8,5% к уровню мая 2021 г.

Кроме того, впервые с марта 2022 г. за счёт эффекта базы **деревообрабатывающий комплекс** вышел из зоны отрицательных значений (+0,1% г/г после -4,8% г/г месяцем ранее). Основной рост в годовом выражении – за счёт производства **бумаги и бумажных изделий** (+3,2% г/г после +2,1% г/г месяцем ранее).

2.2. В добывающей промышленности в мае наблюдался рост в годовом выражении +1,9% г/г после +3,1% г/г месяцем ранее. Положительную динамику демонстрировали **добыча прочих полезных ископаемых** (+2,4% г/г после -12,4% г/г в апреле) и **добыча угля** (+6,3% г/г после +8,4% г/г). В то же время, с устранением сезонного фактора в добывающем секторе наблюдалось снижение выпуска: -0,5% м/м SA (+1,0% м/м SA в апреле). К уровню двухлетней давности – околонулевая динамика (-0,1%).

3. Объём работ в строительстве в мае с исключением сезонности вырос на +4,7% м/м SA после роста на +3,2% м/м SA в апреле. В годовом выражении рост ускорился до +13,5% г/г (+5,7% г/г в апреле), а к уровню аналогичного месяца 2021 г. – до +16,5% после +15,8% в апреле.

4. Выпуск в сельском хозяйстве в мае не изменился относительно уровня прошлого месяца (0,0% м/м SA, как и в апреле). В годовом выражении прирост составил +2,9% г/г после +3,2% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост выпуска +11,2%.

По предварительным данным Росстата, за май по животноводству: ускорилось производство **мяса** до +2,3% г/г (в апреле +2,1% г/г), замедлилось – **молока и яиц** до +3,3% г/г и +1,3% г/г (в апреле +3,9% г/г и +2,2% соответственно).

5. Грузооборот транспорта с исключением сезонности снизился на -2,4% м/м SA после -0,8% м/м SA в апреле (данные скорректированы с учётом пересмотра Росстатом отчётных данных за апрель, ранее -1,0% м/м SA в апреле). В годовом выражении сокращение составило -4,6% г/г (-3,0% г/г в апреле) за счёт **трубопроводного транспорта**. За его исключением в мае разрыв сократился до -0,1% г/г после -0,3% г/г в апреле, что в основном связано с ускорением роста грузооборота **автомобильного транспорта** до +5,4% г/г (+4,0% в апреле).

6. Объём оптовой торговли с исключением сезонности увеличился в мае на +8,4% м/м SA после сокращения на -4,1% м/м SA месяцем ранее (данные скорректированы с учётом пересмотра Росстатом отчётных данных, ранее -4,0% м/м SA в апреле). В годовом выражении показатель вырос на +14,5% г/г после +5,0% г/г в апреле (ранее +5,2% г/г). Сокращение показателя к уровню аналогичного месяца 2021 г. замедлилось до -6,6% по сравнению с -13,5% в апреле (ранее -13,4%).

7. Рост кредитования экономики (юр. лица + физ. лица) в рублях в мае 2023 г. ускорился: +23,2% г/г после +21,3% г/г в апреле. В месячном выражении темпы ускорились до +1,9% м/м SA после +1,8% м/м SA в апреле.

Корпоративное кредитование в рублях продолжило расти высокими темпами: +27,7% г/г после +26,2% г/г месяцем ранее. В месячном выражении темпы ускорились до +1,9% м/м SA после +1,7% м/м SA в апреле.

Рублёвое **кредитование физических лиц** (потреб. + ипотечные кредиты) составило +16,0% г/г по сравнению с +13,4% г/г в апреле. С исключением сезонности рост незначительно ускорился: +2,3% м/м SA после +2,2% м/м SA в апреле.

8. Потребительская активность в мае увеличилась как относительно прошлого года, так и к уровню двухлетней давности. **Суммарный оборот** розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению был на +8,8% г/г выше уровня прошлого года после +7,3% г/г в апреле (+1,8% к маю 2021 г.).

Оборот розничной торговли в мае с учётом сезонности увеличился на +1,8% м/м SA после роста +1,3% м/м SA в апреле. В годовом выражении рост оборота ускорился до +9,3% г/г после +7,8% г/г месяцем ранее (-1,3% к маю 2021 г.).

Платные услуги населению в мае продемонстрировали рост на +0,5% м/м SA после +0,2% м/м SA в апреле. В годовом выражении +5,2% г/г после +4,3% г/г (+9,0% к маю 2021 г.).

Оборот общественного питания в мае ускорился до +22,4% г/г после роста на +16,9% г/г месяцем ранее (+20,1% к маю 2021 г.).

9. В мае инфляция составила 2,5% г/г (в апреле – 2,3% г/г). По состоянию на 26 июня 2023 г. инфляция год к году 3,21% (на 19 июня – 2,96% г/г).

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в мае снизился на 4,6% г/г (-8,3% г/г в апреле).

В целом по **промышленности** в мае 2023 г. цены сократились на 3,6% г/г (-12,7% г/г месяцем ранее).



10. Ситуация на рынке труда сохраняет положительный тренд. В апреле 2023 г. **в номинальном выражении** заработная плата выросла на +13,0% г/г, **в реальном выражении** – рост на +10,4% г/г после +2,7% г/г месяцем ранее. За январь-апрель 2023 г. рост номинальной заработной платы составил +11,4% г/г, реальной заработной платы +4,2% г/г.

Справочно: по итогам 2022 г. Росстатом, с учётом данных по малым и средним предприятиям, уточнены темпы роста номинальной заработной платы на 1,5 п.п. до +14,1% г/г и реальной заработной платы на 1,3 п.п. до +0,3% г/г.

Уровень **безработицы** в мае в очередной раз снизился и достиг нового исторического минимума – 3,2% от рабочей силы.

Показатели деловой активности

Показатели деловой активности представлены на рис. 4.

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь- май.23	май.23	апр.23	I кв. 23	мар.23	фев.23	январь.23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Экономическая активность													
ВВП	0,6	5,4	3,4 (3,3) ¹	-1,8	-0,6	-2,6	-2,6	-2,1	-2,7	-3,5	-4,5	3,0	5,6
Сельское хозяйство	3,0	2,9	3,2	2,9	3,3	2,6	2,7	10,2	9,4	12,7	8,4	5,4	-0,4
Строительство	8,9	13,5	5,7	8,8	6,0	11,9	9,9	5,2	6,9	5,2	3,6	3,9	7,0
Суммарный оборот	0,7	8,8	7,3	-3,9	-1,8	-5,4	-4,6	-3,3	-6,1	-6,2	-6,2	6,5	10,4
Розничная торговля	-0,7	9,3	7,8	-6,9	-4,8	-8,7	-7,5	-6,5	-9,6	-9,8	-9,6	4,8	7,8
Платные услуги населению	3,5	5,2	4,3	2,8	4,5	2,5	1,4	5,0	3,0	3,9	3,3	11,5	17,2
Общественное питание	15,2	22,4	16,9	12,2	16,4	8,0	11,8	7,6	10,6	5,3	2,1	12,7	26,8
Оптовая торговля	-3,0	14,5	5,0	-10,7	-8,0	-15,0	-9,7	-16,7	-20,9	-23,8	-19,9	2,1	5,3
Грузооборот транспорта	-2,6	-4,6	-3,0	-1,7	-3,3	0,0	-1,7	-2,5	-5,5	-5,3	-2,9	4,2	5,6
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	0,7	-	-	-	4,6	3,3	2,3	3,3	13,8	8,6
Промышленное производство	1,8	7,1	5,2	-0,9	1,2	-1,7	-2,4	-0,6	-3,0	-1,2	-2,6	5,1	6,3
Добыча полезных ископаемых	-1,0	1,9	3,1	-3,3	-3,5	-3,2	-3,1	0,8	-2,5	0,1	-1,1	7,4	4,2
Обрабатывающие производства	4,8	12,8	8,0	1,1	6,3	-1,2	-2,3	-1,3	-3,4	-1,8	-3,9	4,9	7,4
Инфляция													
Индекс потребительских цен	6,0	2,5/ 3,21 ²	2,3	8,6	3,5	11,0	11,8	11,9	12,2	14,4	16,9	11,5	8,4
Индекс цен производителей	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Промышленность	-7,9	-3,6	-12,7	-7,7	-10,6	-7,5	-4,6	11,4	-1,5	4,6	20,4	24,6	24,5
Добыча полезных ископаемых	-24,3	-7,7	-33,1	-26,2	-32,1	-26,3	-18,6	14,7	-11,5	1,1	32,6	44,4	46,2
Обрабатывающие производства	-5,1	-4,6	-8,3	-4,2	-5,8	-3,9	-2,7	11,3	0,7	5,6	19,0	22,0	21,8
Рынок труда и доходы населения													
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	4,2 ³	-	10,4	1,9	2,7	2,0	0,6	0,3	0,5	-1,9	-5,4	3,1	4,5
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	11,4 ³	-	13,0	10,7	6,3	13,2	12,4	14,1	12,7	12,2	10,6	15,0	11,5
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	0,1	-	-	-	-1,5	0,9	-4,3	-1,7	-0,7	3,9
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	0,1	-	-	-	-1,0	1,5	-5,3	0,0	-0,5	3,3
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	1,2	1,2	1,3	1,1	1,5	0,8	1,0	-0,6	-0,7	-0,6	-0,5	-0,4	0,6
млн чел.	75,7	75,8	75,8	75,6	75,6	75,4	75,6	74,9	75,0	75,1	74,9	74,7	75,3
млн чел. (SA)	76,0	76,0	76,0	76,1	76,1	76,0	76,1	-	74,6	74,8	75,1	75,2	-
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	1,9	2,0	2,1	1,9	2,3	1,5	1,9	0,4	-0,2	0,0	0,6	1,0	1,6
млн чел.	73,1	73,4	73,3	72,9	73,0	72,8	72,9	72,0	72,2	72,2	71,9	71,5	71,7
млн чел. (SA)	73,5	73,5	73,5	73,5	73,5	73,4	73,5	-	71,9	71,9	72,0	72,1	-
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-16,5	-18,3	-18,0	-15,5	-15,2	-14,2	-17,1	-18,7	-13,5	-14,1	-20,2	-25,1	-16,0
млн чел.	2,6	2,4	2,5	2,7	2,6	2,6	2,7	3,0	2,8	2,9	3,0	3,1	3,6
млн чел. (SA)	2,6	2,5	2,5	2,6	2,6	2,6	2,7	-	2,8	2,9	3,0	3,1	-
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,0	61,0	61,1	61,0	61,1	60,9	61,0	-	59,3	59,3	59,5	59,5	-
Уровень безработицы в % к рабочей силе SA	3,4	3,2	3,3	3,5	3,5	3,5	3,6	3,9	3,7	3,8	4,0	4,2	4,8
	3,4	3,3	3,3	3,4	3,4	3,4	3,5	-	3,7	3,9	4,0	4,1	-

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ Уточнена в соответствии с первой оценкой Росстата ВВП в 1 квартале 2023 г. (в соответствии с предварительной оценкой Росстата)

² В мае / по состоянию на 26 июня

³ Январь-апрель 2023 г.

Рис. 4. Показатели деловой активности

Показатели промышленного производства

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



в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.-май.23	май.23	апр.23	I кв. 23	мар.23	фев.23	янв.23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Промышленное производство	1,8	7,1	5,2	-0,9	1,2	-1,7	-2,4	-0,6	-3,0	-1,2	-2,6	5,1	6,3
Добыча полезных ископаемых	-1,0	1,9	3,1	-3,3	-3,6	-3,2	-3,1	0,8	-2,5	0,1	-1,1	7,4	4,2
добыча угля	1,0	6,3	8,4	-2,9	-0,8	-4,7	-3,5	-0,8	0,9	-2,4	-2,7	1,0	8,0
добыча сырой нефти и природного газа	...	...	...	...	...	-1,8	-3,2	0,7	-2,5	0,0	-2,0	7,5	2,6
добыча металлических руд	-2,7	-2,5	0,5	-3,8	-3,8	-4,6	-3,1	-4,5	-7,3	-7,4	-3,3	0,8	1,2
добыча прочих полезных ископаемых	-3,2	2,4	-12,4	-1,4	3,9	-20,6	14,2	5,6	5,6	4,5	9,1	3,0	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-2,7	1,6	3,6	-6,4	-6,1	-6,8	-6,5	5,6	-3,1	5,9	6,1	17,1	9,0
Обрабатывающие производства	4,8	12,8	8,0	1,1	6,3	-1,2	-2,3	-1,3	-3,4	-1,8	-3,9	4,9	7,4
пищевая промышленность	4,8	7,2	4,8	3,9	4,8	2,9	3,9	0,5	0,6	-1,2	-0,9	4,0	4,6
в т.ч.													
пищевые продукты	5,3	6,9	5,4	4,7	5,5	4,2	4,4	0,4	0,6	-1,5	-0,6	3,5	4,2
напитки	2,6	6,6	1,5	1,7	0,4	-1,4	7,1	3,1	-0,9	2,1	3,2	9,7	7,6
табачные изделия	0,2	16,6	4,8	-6,3	5,2	-9,2	-16,6	-7,1	6,6	-6,6	-22,7	-4,8	2,3
текстильная промышленность	3,9	12,6	4,0	1,2	3,2	-1,2	1,3	-2,0	1,0	-2,2	-6,1	-0,4	11,6
в т.ч.													
текстильные изделия	-1,3	7,4	1,1	-4,9	-2,3	-4,0	-8,8	-8,3	-9,3	-10,7	-8,5	-4,5	15,1
одежда	5,2	13,4	3,3	3,2	5,7	-1,6	5,5	2,1	10,5	4,0	-5,8	-0,1	7,4
кожа и изделия из нее	10,5	20,4	11,5	6,9	6,7	5,5	9,1	-1,7	-5,9	-3,5	-2,6	6,4	16,7
лесная промышленность	-7,0	0,1	-4,8	-9,8	-5,6	-11,5	-12,7	-3,7	-9,4	-6,9	-3,5	6,3	10,5
в т.ч.													
обработка древесины и производство изделий из нее	-12,5	-1,4	-9,7	-16,7	-11,3	-17,7	-22,1	-12,5	-20,3	-20,0	-10,8	2,6	11,9
бумага и бумажные изделия	-3,0	3,2	2,1	-6,6	-1,7	-8,8	-9,4	0,0	-3,7	0,9	-3,2	6,7	10,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-5,9	-6,7	-15,0	-2,2	-3,4	-3,8	1,4	7,8	1,2	2,3	15,1	15,1	7,7
производство кокса и нефтепродуктов	5,9	6,7	15,9	2,7	9,3	-1,1	0,0	-0,4	0,1	0,8	-5,4	3,0	3,6
химический комплекс	-0,1	9,0	5,1	-4,6	-1,1	-8,1	-4,6	-1,5	-7,2	-1,7	-1,5	6,1	8,7
в т.ч.													
химические вещества и химические продукты	0,6	7,9	7,7	-3,6	0,7	-6,6	-5,0	-3,8	-5,9	-4,6	-6,7	2,0	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	-9,7	3,7	-9,0	-13,5	-11,0	-22,0	-6,2	8,6	-19,2	14,7	26,0	24,0	14,3
резиновые и пластмассовые изделия	4,1	17,8	6,7	-1,4	-0,1	-2,6	-1,7	-0,8	-2,5	-3,5	-3,6	7,4	10,5
производство прочих неметаллической минеральной продукции	-1,0	6,8	0,2	-5,0	-0,7	-6,3	-9,0	-0,2	-8,0	-2,0	1,8	11,0	9,3
в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.-май.23	май.23	апр.23	I кв. 23	мар.23	фев.23	янв.23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
металлургический комплекс	9,6	14,7	11,0	7,3	13,5	10,3	-2,0	1,1	-0,2	3,4	-3,9	6,0	4,1
в т.ч.													
металлургия	4,2	10,0	4,8	2,0	8,0	1,1	-3,8	-0,8	-2,5	-0,5	-3,1	3,2	1,7
готовые металлургические изделия	26,2	29,2	30,0	23,5	30,3	38,6	3,6	7,0	6,8	15,3	-6,5	14,7	11,6
машиностроительный комплекс	9,4	44,6	14,4	1,1	10,0	-2,6	-2,6	-8,6	-11,6	-12,4	-10,3	2,8	11,8
в т.ч.													
компьютеры, электроника, оптика	21,6	31,5	23,8	16,7	22,5	19,3	5,5	1,7	-2,4	-0,3	5,1	9,2	9,9
электрооборудование	19,8	49,5	29,3	8,0	21,5	-0,5	0,7	-3,7	-2,0	-5,1	-7,7	-0,2	7,7
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-9,5	10,2	-17,4	-12,4	-5,1	-13,0	-22,0	1,9	-5,2	-4,2	3,1	18,7	17,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-18,5	86,3	27,3	-40,2	-6,8	-49,8	-54,6	-44,7	-48,5	-51,4	-62,9	-14,3	14,6
прочие транспортные средства и оборудование	21,0	48,1	11,7	15,7	13,1	10,3	27,4	-4,2	-5,5	-7,6	-1,9	0,1	10,5
прочие производства	-0,2	11,4	-1,3	-3,4	-2,0	-4,3	-3,7	-4,2	-5,1	-9,5	-3,3	2,4	4,3
в т.ч.													
мебель	10,7	36,9	14,4	2,7	11,9	-4,6	0,5	-2,6	0,2	-9,1	-8,2	7,0	17,7
прочие готовые изделия	-2,4	10,4	0,4	-7,0	-1,4	-14,3	-5,6	-2,5	-5,4	-8,0	-3,5	8,9	6,8
ремонт и монтаж машин и оборудования	-2,3	5,9	-5,0	-4,1	-5,1	-2,7	-4,3	-4,8	-6,2	-9,8	-2,2	0,4	1,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-0,6	-1,1	-1,4	-0,2	-4,0	2,7	0,7	0,1	-0,2	-0,2	2,0	-0,8	7,1
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-7,6	-6,3	-1,2	-10,2	-13,3	-9,4	-7,5	-6,1	-8,9	-10,1	-8,9	5,0	12,6

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ Начиная с марта 2023 г., предоставление и распространение информации по показателю приостанавливается (постановление Правительства РФ от 26.04.2023 № 1074-р).

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

Показатели кредитной активности и финансовых рынков

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

	май.23	апр.23	I кв. 23	мар.23	фев.23	янв.23	2022	IV кв.22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Курс доллара (в среднем за период)	79,2	80,9	72,7	76,1	73,0	69,2	67,5	62,3	59,4	66,0	84,7	73,6
Ключевая ставка (на конец периода)	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	9,5	20,0	8,50
Процентные ставки (в % годовых)												
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		9,1	8,7	8,9	9,0	8,2	10,1	8,8	9,0	11,5	11,2	7,8
По рублевым жилищным кредитам		8,5	8,0	8,2	8,1	7,9	7,1	7,1	6,7	6,7	8,0	7,5
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)		7,4	7,2	7,4	7,1	7,1	7,9	7,3	7,1	8,7	8,5	5,3
Рублёвое кредитование экономики (в % г/г)												
Кредит экономике	23,2	21,3	19,3	19,3	17,5	18,0	18,7	18,7	16,2	13,5	19,5	19,0
Кредиты организациям	27,2	26,2	24,8	24,8	23,0	23,4	24,3	24,3	19,9	14,1	18,4	16,6
Жилищные кредиты		18,6	16,0	16,0	16,2	17,0	17,7	17,7	16,9	18,3	27,1	26,6
Потребительские кредиты		8,3	5,1	5,1	1,6	2,4	2,6	2,6	4,6	7,3	15,9	20,0
Выдачи жилищных рублёвых кредитов (в % г/г)		249,8	-3,9	9,2	-11,4	-13,9	-15,5	-2,2	-2,3	-63,7	13,8	28,1

Источник: Банк России, расчёты Минэкономразвития России

Рис. 6. Показатели кредитной активности и финансовых рынков



Источник: 1. https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskije_obzory/
(https://www.economy.gov.ru/material/file/2cc62e650db4b2614144ef3d9fe9fb7f/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_may_iyun_2023_goda.pdf)

О динамике промышленного производства июнь 2023 года

1. Промышленное производство в I полугодии 2023 г. демонстрировало рост +2,6% г/г (+1,8% г/г за 5 месяцев 2023 г.). В июне в годовом выражении также рост: +6,5% г/г после +7,1% г/г в мае (к уровню двухлетней давности +3,8% после +4,4%).

2. Обрабатывающие производства в I полугодии 2023 г. росли опережающими темпами: +6,2% г/г (+4,8% г/г за 5 месяцев 2023 г.). В годовом выражении в июне рост ускорился до +13,1% г/г после +12,8% г/г в мае, при этом эффект низкой базы прошлого года сохраняется. Значительный рост и к уровню двухлетней давности: +7,7% после +8,6% месяцем ранее.

При рассмотрении отдельных комплексов основной вклад в улучшение показателей обрабатывающей промышленности в I полугодии 2023 г. продолжили вносить машиностроительный и металлургический комплексы (+2,3 п.п.).

2.1. Рост машиностроительного комплекса по итогам I полугодия 2023 г. ускорился до +14,1% г/г (+9,4% г/г за 5 месяцев 2023 г.). Рост выпуска в большинстве подотраслей: производство компьютерного и электронного оборудования (+30,4% г/г), электрического оборудования (+22,0% г/г), прочих транспортных средств (+22,1% г/г). В июне в годовом выражении наблюдалось сохранение значительного роста машиностроительного комплекса: +40,2% г/г (после +44,6% г/г в мае) с превышением уровня 2021 г. на +23,0%

2.2. Рост металлургического комплекса в I полугодии 2023 г. также ускорился: +11,0% г/г (+9,6% г/г за 5 месяцев 2023 г.). Кроме того, в июне в годовом выражении металлургический комплекс показал рост на +17,7% г/г после +14,7% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности в июне в целом по комплексу +6,9%.

2.3. Химический комплекс по I полугодию 2023 г. вышел в область положительных значений: +1,5% г/г (-0,1% г/г за 5 месяцев 2023 г.) благодаря росту **производства химических веществ и продуктов**, а также **выпуска резиновых и пластмассовых изделий**, которые по итогам I полугодия выросли на +2,1% г/г и +6,1% г/г соответственно. В годовом выражении в июне рост комплекса ускорился до +10,0% г/г после +9,0% г/г. К уровню двухлетней давности в июне в целом по комплексу +6,0%.

2.4. Нефтепереработка по итогам I полугодия 2023 г. сохранила рост +5,4% г/г (после +5,9% г/г за 5 месяцев 2023 г.). В июне в годовом выражении производство кокса и нефтепродуктов продолжает оставаться в положительной области (+3,1% г/г после +6,7% г/г месяцем ранее). К уровню двухлетней давности в июне – рост выпуска +2,4%.

2.5. В I полугодии 2023 г. в деревообрабатывающем комплексе динамика улучшилась (-5,8% г/г после -7,0% г/г за 5 месяцев 2023 г.). При этом в годовом выражении в июне динамика незначительно улучшилась: +0,2% г/г после +0,1% г/г в мае. К уровню двухлетней давности в июне в целом по комплексу -5,0%.

3. По итогам I полугодия 2023 г. на фоне добровольного снижения добычи нефти добыча полезных ископаемых составила -1,2% г/г (-1,0% г/г за 5 месяцев 2023 г.). При этом отмечался рост **добычи угля** (+1,2% г/г).

В июне динамика **добывающего сектора** составила -1,7% г/г (после +1,9% г/г месяцем ранее). К уровню двухлетней давности – динамика близка к нулю (-0,2%).

Показатели промышленного производства, в % к АППГ, представлены на рис. 7.



в % к соотв. периоду предыдущего года	1пг23	II кв. 23	июнь.23	май.23	апр.23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Промышленное производство	2,6	6,3	6,5	7,1	5,2	-0,9	-0,6	-3,0	-1,2	-2,6	5,1	6,3
Добыча полезных ископаемых	-1,2	1,1	-1,7	1,9	3,1	-3,3	0,8	-2,5	0,1	-1,1	7,4	4,2
добыча угля	1,2	5,7	2,3	6,3	8,4	-2,9	-0,8	0,9	-2,4	-2,7	1,0	8,0
добыча сырой нефти и природного газа	... ¹	... ¹	... ¹	... ¹	... ¹	... ¹	0,7	-2,5	0,0	-2,0	7,5	2,6
добыча металлических руд	-2,0	-0,3	1,0	-2,5	0,5	-3,8	-4,5	-7,3	-7,4	-3,3	0,8	1,2
добыча прочих полезных ископаемых	-5,9	-9,4	-14,8	2,4	-12,4	-1,4	5,6	5,6	4,5	9,1	3,0	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-1,5	3,2	4,3	1,6	3,6	-6,4	5,6	-3,1	5,9	6,1	17,1	9,0
Обрабатывающие производства	6,2	11,3	13,1	12,8	8,0	1,1	-1,3	-3,4	-1,8	-3,9	4,9	7,4
пищевая промышленность	4,8	5,8	5,3	7,2	4,8	3,9	0,5	0,6	-1,2	-0,9	4,0	4,6
в т.ч.												
пищевые продукты	5,3	5,9	5,4	6,9	5,4	4,7	0,4	0,6	-1,5	-0,6	3,5	4,2
напитки	2,0	2,3	-1,0	6,6	1,5	1,7	3,1	-0,9	2,1	3,2	9,7	7,6
табачные изделия	3,7	15,1	26,3	16,8	4,8	-6,3	-7,1	6,6	-6,6	-22,7	-4,8	2,3
лёгкая промышленность	4,6	8,0	7,9	12,6	4,0	1,2	-2,0	1,0	-2,2	-6,1	-0,4	11,6
в т.ч.												
текстильные изделия	-0,9	3,1	1,1	7,4	1,1	-4,9	-8,3	-9,3	-10,7	-8,5	-4,5	15,1
одежда	5,9	8,4	9,2	13,4	3,3	3,2	2,1	10,5	4,0	-5,8	-0,1	7,4
кожа и изделия из неё	11,7	16,3	17,6	20,4	11,5	6,9	-1,7	-5,9	-3,5	-2,6	6,4	16,7
деревообрабатывающий комплекс	-5,8	-1,6	0,2	0,1	-4,8	-9,8	-3,7	-9,4	-6,9	-3,5	6,3	10,5
в т.ч.												
обработка древесины и производство изделий из неё	-9,8	-2,5	4,4	-1,4	-9,7	-16,7	-12,5	-20,3	-20,0	-10,8	2,6	11,9
бумага и бумажные изделия	-2,5	1,6	-0,5	3,2	2,1	-6,6	0,0	-3,7	0,9	-3,2	6,7	10,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-6,4	-10,2	-8,7	-6,7	-15,0	-2,2	7,8	1,2	2,3	15,1	15,1	7,7
производство кокса и нефтепродуктов	5,4	8,4	3,1	6,7	15,9	2,7	-0,4	0,1	0,8	-5,4	3,0	3,6
химический комплекс	1,5	7,9	10,0	9,0	5,1	-4,6	-1,5	-7,2	-1,7	-1,5	6,1	8,7
в т.ч.												
химические вещества и химические продукты	2,1	8,3	9,3	7,9	7,7	-3,6	-3,8	-5,9	-4,6	-6,7	2,0	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	-7,3	-0,4	6,1	3,7	-9,0	-13,5	8,6	-19,2	14,7	26,0	24,0	14,3
резиновые и пластмассовые изделия	6,1	13,3	15,7	17,8	6,7	-1,4	-0,8	-2,5	-3,5	-3,6	7,4	10,5
производство прочих неметаллической минеральной продукции	0,1	3,9	4,3	6,8	0,2	-5,0	-0,2	-8,0	-2,0	1,8	11,0	9,3
в % к соотв. периоду предыдущего года	1пг23	II кв. 23	июнь.23	май.23	апр.23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
металлургический комплекс	11,0	14,5	17,7	14,7	11,0	7,3	1,1	-0,2	3,4	-3,9	6,0	4,1
в т.ч.												
металлургия	4,9	7,8	8,6	10,0	4,8	2,0	-0,8	-2,5	-0,5	-3,1	3,2	1,7
готовые металлические изделия	29,7	35,1	45,8	29,2	30,0	23,5	7,0	6,8	15,3	-6,5	14,7	11,6
машиностроительный комплекс	14,1	31,7	40,2	44,6	14,4	1,1	-8,6	-11,8	-12,4	-10,3	2,8	11,8
в т.ч.												
компьютеры, электроника, оптика	30,4	41,9	71,6	31,5	23,8	16,7	1,7	-2,4	-0,3	5,1	9,2	9,9
электрооборудование	22,0	36,3	32,1	49,5	29,3	8,0	-3,7	-2,0	-5,1	-7,7	-0,2	7,7
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-5,3	1,4	15,1	10,2	-17,4	-12,4	1,9	-5,2	-4,2	3,1	18,7	17,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-10,7	51,7	51,7	86,3	27,3	-40,2	-44,7	-48,5	-51,4	-62,9	-14,3	14,6
прочие транспортные средства и оборудование	22,1	27,4	26,1	48,1	11,7	15,7	-4,2	-5,5	-7,6	-1,9	0,1	10,5
прочие производства	2,1	7,7	13,2	11,4	-1,3	-3,4	-4,2	-5,1	-9,5	-3,3	2,4	4,3
в т.ч.												
мебель	14,5	27,8	34,3	36,9	14,4	2,7	-2,6	0,2	-9,1	-8,2	7,0	17,7
прочие готовые изделия	0,1	7,6	12,5	10,4	0,4	-7,0	-2,5	-5,4	-8,0	-3,5	8,9	6,8
ремонт и монтаж машин и оборудования	-0,3	3,2	8,6	5,9	-5,0	-4,1	-4,8	-6,2	-9,8	-2,2	0,4	1,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-0,3	-0,4	1,8	-1,1	-1,4	-0,2	0,1	-0,2	-0,2	2,0	-0,8	7,1
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-5,9	-1,7	3,0	-6,3	-1,2	-10,2	-6,1	-8,9	-10,1	-8,9	5,0	12,6

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ С марта 2023 г. предоставление и распространение информации по показателю приостановлено (постановление Правительства РФ от 26.04.2023 № 1074-р).

Рис. 7. Показатели промышленного производства, в % к АППГ

Источник: 1. https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/

(https://www.economy.gov.ru/material/file/cae1a8716e1c2eae3022ca2cdee9384e/o_dinamike_promyshlennogo_proizvodstva_ivun_2023_goda.pdf)

Указанные выше факторы свидетельствуют о разнонаправленной экономической ситуации в стране.

3. Итоги социально-экономического развития Ханты-Мансийского автономного округа – Югры за январь – май 2023 года (по состоянию на дату оценки данные за июль - июль 2023 г. официально не опубликованы)

Социально-экономическое положение Ханты-Мансийского автономного округа – Югры (далее – автономный округ, Югра) в январе – мае 2023 года характеризуется макроэкономическими показателями, представленными в табл. 16.



Таблица 16.

Основные экономические и социальные показатели

	Май 2023г.	В % к соответствующему месяцу предыдущего года	Январь-май 2023г.	В % к соответствующему периоду предыдущего года	Справочно январь-май 2022г. в % к январю-маю 2021г.
Индекс промышленного производства ¹⁾		99,2		98,7	104,5
Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «строительство», млн рублей	31307,3	93,6	177864,7	106,0	109,1
Ввод в действие жилых домов (с учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства), м ² общей площади жилых помещений	51981	2,5р	284266	95,0	134,0
Грузооборот автомобильного транспорта организаций (без субъектов малого предпринимательства), млн т·км	179,1	108,6	952,0	101,2	90,0
Оборот розничной торговли, млн рублей	45455,0	115,1	218658,1	105,2	96,7
Объем платных услуг населению, млн рублей	14201,0	102,1	69082,3	101,9	107,3 ³⁾
Индекс потребительских цен и тарифов на конец периода		99,5		102,2	108,8
Индекс цен производителей промышленных товаров, реализованных на внутреннем рынке, на конец периода ¹⁾		101,8		68,4	141,2
Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции, реализованной сельскохозяйственными организациями, на конец периода		97,2		97,8	116,0
Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения, на конец периода		105,7		108,5	111,2 ⁴⁾
Индекс тарифов на грузовые перевозки, на конец периода		175,3		176,2	102,5
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника ²⁾					
номинальная, рублей	96132	105,0	96786	110,0	111,2
реальная		105,6		107,0	102,7
Численность официально зарегистрированных безработных на конец месяца, тыс. человек	3,1	76,0			

¹⁾ По видам экономической деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающая промышленность», «обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха», «водоснабжение»;

²⁾ Абсолютные показатели за апрель, январь-апрель 2023г., относительные – в % к апрелю, январю-апрелю 2022г. и январю-апрелю 2021г.

³⁾ Данные уточнены после получения итогов годового сплошного статистического наблюдения за организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства, и ежегодных уточнено

Источники: 1. <https://72.rosstat.gov.ru/ofpublic/document/30712#> (https://72.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/25019_05_2023.xlsx).

4. Итоги социально-экономического развития г. Ханты-Мансийска за январь – март 2023 год (по состоянию на дату оценки данные за апрель - июль 2023 г. официально не опубликованы)

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

1. Промышленность

По основным видам промышленной продукции объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по крупным и средним предприятиям за январь – февраль 2023 года составляет 6 435,8 млн. руб. или 108,6% к соответствующему периоду 2022 года (5 925,6 млн. руб.).

Доля предприятий в промышленном производстве, занимающихся обеспечением электрической энергией, газом и паром, кондиционированием воздуха; обеспечением водоснабжения, водоотведения, организацией сбора и утилизацией отходов, деятельностью по ликвидации загрязнений – 62,1%.

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

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

2. Сельское хозяйство

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

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

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

3. Ввод жилья

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

4. Малое предпринимательство

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

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

По данным Федеральной налоговой службы Российской Федерации число самозанятых по сравнению с соответствующим периодом 2022 года увеличилось в 1,6 раза и составляет 4 419 граждан (2022 – 2 830 граждан).

5. Потребительский рынок



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

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

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

6. Деятельность жилищно-коммунального комплекса города

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

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

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

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

7. Исполнение бюджета города

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

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

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

8. Ситуация на рынке труда

Зарегистрированная численность безработных на 01.04.2023 составляет 142 человека.

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

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

Численность экономически активного населения на 01.04.2023 составляет 72 005 человек.

9. Демографическая ситуация

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

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

10. Уровень жизни населения

Динамика показателей уровня жизни населения на 01.04.2023:

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

Источник: 1. <https://admhmansy.ru/rule/admhmansy/adm/departament-of-economic-development-and-investments/activiti/new-section/itogi-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-goroda-khanty-mansiyska-za-2023-god/>
(<https://admhmansy.ru/upload/fileman/Краткие%20итоги%20СЭР%20за%20январь-март%202023%20года.docx>)



5. Анализ тенденций рынка.

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

- сегмент строительных объектов;
- сегмент земли.

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

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

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

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

1. Первый уровень – первичный рынок земли.

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

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

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

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

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

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

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

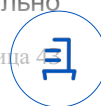
Потенциальный потребитель – девелоперские или «ленд»- девелоперские компании.

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

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

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

Потенциальный потребитель – девелоперские компании, а также не профильные, относительно



рынка земли, потребители (как юридические, так и физические лица). Земельные участки данного уровня могут являться объектом массового спроса и иметь устойчивые закономерности ценообразования, определяемые соотношением спроса и предложения (наиболее типичная ситуация для земель с разрешенным использованием для ИЖС).

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

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

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

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

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

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

а также данных информационно-аналитических обзоров следующих агентств:

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

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

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



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

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

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

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

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

Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.07.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 12.07.2023 г.)

- типичные для рынка сроки продажи земельных участков и массивов (в месяцах)

Итоги расчетов Статрильт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал¹

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населенных пунктов (для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строений)	3	11	7	6	7	8
2	Земельные участки населенных пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	3	12	7	6	7	8
3	Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	6	26	14	11	13	17
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	8	21	13	11	12	16

Примечания:

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

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

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

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

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

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

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

- А-группа: города Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края: г. Севастополь, г. Ялта, г. Алупка, г. Ессентуки, а также земельные участки их прилегающих территорий;

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

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

Источники: <https://statrilt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3209-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-07-2023-goda>

Рис. 8. Срок экспозиции для земельных участков

Таким образом, так как объект оценки относится к Б группе (областные центры), срок экспозиции для земельных участков, аналогичных оцениваемому объекту, составляет около 7 мес.

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

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

Положение России в мире и основные внешнеполитические события

Конституция Российской Федерации гарантирует и защищает политическую и экономическую конкуренцию, единство экономического пространства, свободное перемещение товаров, услуг и финансовых средств, свободу экономической деятельности, равную защиту всех форм собственности, что обеспечивает и способствует свободному развитию личности гражданина в сочетании с развитием государства.

Российская Федерация – многонациональное государство, в котором исторически сложилось и конституционно защищено полное равноправие и уважение между народами, бережное сохранение национальных языков, традиций и культуры каждого из 180 этносов

¹ <https://statrilt.ru/downloads/Анализ%202023%20июль.pdf>



Россия является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощный военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире.

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

Наша страна интегрирована в мировую экономику. Построены и работают трансграничные газо- и нефтепроводы: в Европу, Юго-Восточную Азию и на Дальний Восток. Высокий уровень экономического взаимодействия с европейскими странами, Китаем, Южной Кореей, Японией, Индией, странами Ближнего Востока и Средней Азии, развиваются отношения со странами Африки и Латинской Америки. Россия – крупнейший в мире поставщик черных и цветных металлов, удобрений, зерна, подсолнечного масла, урана, вооружений и военной техники. Россия имеет наилучшие компетенции в атомной энергетике, в строительстве ледокольного флота. У России имеются огромные возможности развития и использования своих северных территорий и континентального шельфа Арктики, значительные перспективы - у Северного морского пути. Ресурсный потенциал и развитая внешняя торговля способствуют развитию российской экономики, исполнению социальных обязательств и федеральных программ развития. С 2012 года в стране действуют госпрограммы диверсификации экономики и развития отраслей: сельского хозяйства, авиастроения, судостроения, электронной и радиоэлектронной промышленности, энергетики, фармацевтической и медицинской промышленности и ряд других комплексных программ развития.

Лидерство стран Запада (военное, финансовое, технологическое, научное) и высокий уровень жизни исторически были достигнуты путем разграбления ими своих колоний в Африке, Азии, Америке, Австралии, а также путем истощения собственных природных ресурсов, что обуславливает и объясняет их сегодняшнюю агрессивность по отношению к остальным странам мира. Экспансионизм, заложенный в 1949 году в основу образования Северо-атлантического военно-политического блока во главе с США (Великобритания, Франция, Италия, Канада, Нидерланды, Дания, Норвегия, Португалия, Исландия, Люксембург, Бельгия), привёл к его расширению (Греция, Турция, ФРГ, Испания, Венгрия, Польша, Чехия, Болгария, Латвия, Литва, Румыния, Словакия, Словения, Эстония, Хорватия и Албания) и войнам по всему миру (Корея, Ливан, Вьетнам, Куба, Югославия, Ирак, Ливия, Сирия). В очереди - Грузия и Украина. Для продвижения НАТО в ход идет экономическая и финансовая зависимость, подкуп национальных лидеров и элит, искажение истории и нравственное разложение общества, разжигание межнациональной и религиозной нетерпимости, организация беспорядков, операции спецслужб и военные провокации, оккупация и размещение в этих странах военных баз.

Поэтому сегодняшнее военно-политическое наступление США по всему миру, с одной стороны, и ответные защитные меры России, а также Китая, Ирана, стран Ближнего Востока и Латинской Америки - с другой, на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы (проявляющихся в рецессии, инфляции, огромных госдолгах и вероятности дефолтов, в социальных и внутривнутриполитических конфликтах), на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне расслоения доходов от использования мировых ресурсов ведут к радикальным изменениям сложившихся международных отношений. Мир вошёл в период глобального противостояния и изменения, разделяясь на новые зоны влияния, и пока не сложатся новые балансы сил, пока не установятся новые принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики центральных полюсов, мировая экономика в целом будет испытывать политические, экономические и социальные изменения. В большей степени конфликтам и потрясениям становятся подвержены территории стран, находящихся между основными центрами влияния и военной силы, территории обладающие природными ресурсами.

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

Выводы и перспективы российской экономики





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

В результате, как показывают данные Росстата, макроэкономические показатели в 2022 году ухудшались, но в январе-мае 2023 года имели тенденцию к выравниванию. Рост индексов грузооборота (кроме трубопроводного, зависящего от мировой конъюнктуры), пассажирооборота, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, общественного питания, услуг населению, производства пищевых продуктов, одежды, кокса и нефтепродуктов, металлургического производства, металлоизделий, электрического оборудования, электроники, мебели, — косвенно или прямо демонстрировали тенденцию восстановления экономического роста. Снижались цены производителей, что ведет к снижению роста потребительских цен. Несколько возросла средняя реальная заработная плата и стабилизировались реальные располагаемые доходы населения.

Общий результат пока недостаточно положительный: некоторое снижение розничного товарооборота, объемов ввода в эксплуатацию строительных объектов, значительное снижение доходов предприятий. Растет задолженность населения, в том числе — по ипотечным кредитам.

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

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

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

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

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

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

Снижение темпов роста ВВП, ухудшение финансовых показателей и снижение доходов бизнеса привело к снижению доходов населения. Отставание в 2022 году темпов строительства от темпов ввода в эксплуатацию недостроенного ранее жилья по причине значительного роста цен стройматериалов, роста номинальных зарплат и, как следствие, себестоимости СМР, привело к росту цен недвижимости, к спаду производства стройматериалов и металлов, грузоперевозок и многих других смежных со строительством отраслей (производство и предоставление строительных машин и механизмов, производство мебели, сантехники и электрооборудования, логистика, кредитование, реклама, риелторский бизнес). Разрыв связей с поставщиками импортных материалов и изделий, которые ранее активно использовались в строительстве жилья бизнес- и премиум-класса, обусловило рост цен элитного жилья. Все эти обстоятельства в 2021-2022 г., а также остановка роста доходов большинства населения привели к дисбалансу на рынке, росту цен,

снижению спроса и падению количества сделок на рынке жилой недвижимости. Период второй половины 2022 года – 1 квартала 2023 года характеризовался снижением объема сделок, коррекцией цен и постепенной стабилизацией спроса и предложения. Сегодня снижение цен в целом прекратилось.

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

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

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

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

Выводы:

1. Сегодня самым значимым фактором риска для всех национальных экономик являются кризисные процессы, происходящие в странах Запада и, прежде всего, США: дефицит энергии и ресурсов, социальное расслоение и политический раскол общества, огромный госдолг и дефицит госбюджета, структурный кризис экономики, инфляция и высокая вероятность дефолта. Вместе с тем, все понимают, что этот дефолт ударит по всей мировой экономике и сейчас он никому не нужен. Решение о повышении «потолка» госдолга и включении печатного станка – внутриполитическая игра в самих США.

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

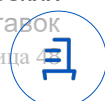
3. Большая территория страны и полная обеспеченность энергией и всеми необходимыми минералами дают несравнимую с другими странами возможность развития промышленности строительных материалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных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

По мере развития общества, экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция цен способствует здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволит перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости. Востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома, обеспеченные развитой социальной и инженерной инфраструктурой, с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

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

5. Рынок недвижимости достаточно сбалансирован, но даже при ухудшении макроэкономических показателей в условиях инфляции не следует ожидать ошутимого снижения цен на объекты и ставок



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

6. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов сохранения и накопления средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое. Это тем более актуально на фоне волатильности курса рубля и его девальвации.

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

Источник: 1. <https://statrelt.ru/downloads/Analiz%202023%20июль.pdf>

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

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

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

21 февраля 2022 года, президент России Владимир Путин подписал указы о признании суверенитета Донецкой и Луганской народных республик в границах Донецкой и Луганской областей Украины до 2014 года.

24 февраля 2022 года Владимир Путин заявил о начале специальной операции в Донбассе. На фоне обострения ситуации вокруг Донбасса произошел крупнейший обвал фондового российского рынка со времен присоединения Крыма.

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

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

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

3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

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

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

1. Первый уровень – первичный рынок земли.

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

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

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

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



разрешенного использования земель.

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

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

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

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

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

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

В дальнейшем была проведена локализация рынка объектов недвижимости непосредственно связанных с объектом (объектами) оценки. Локализация рынка проведена по причине того, что в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта (объектов) оценки. Локализация условий поиска объектов анализа позволяет отобрать наиболее информационно ценные оферты. Исходные условия локализации представлены в табл. 17.

Таблица 17.

Исходные условия локализации объектов анализа

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

Источник: 1. Анализ оценщика.

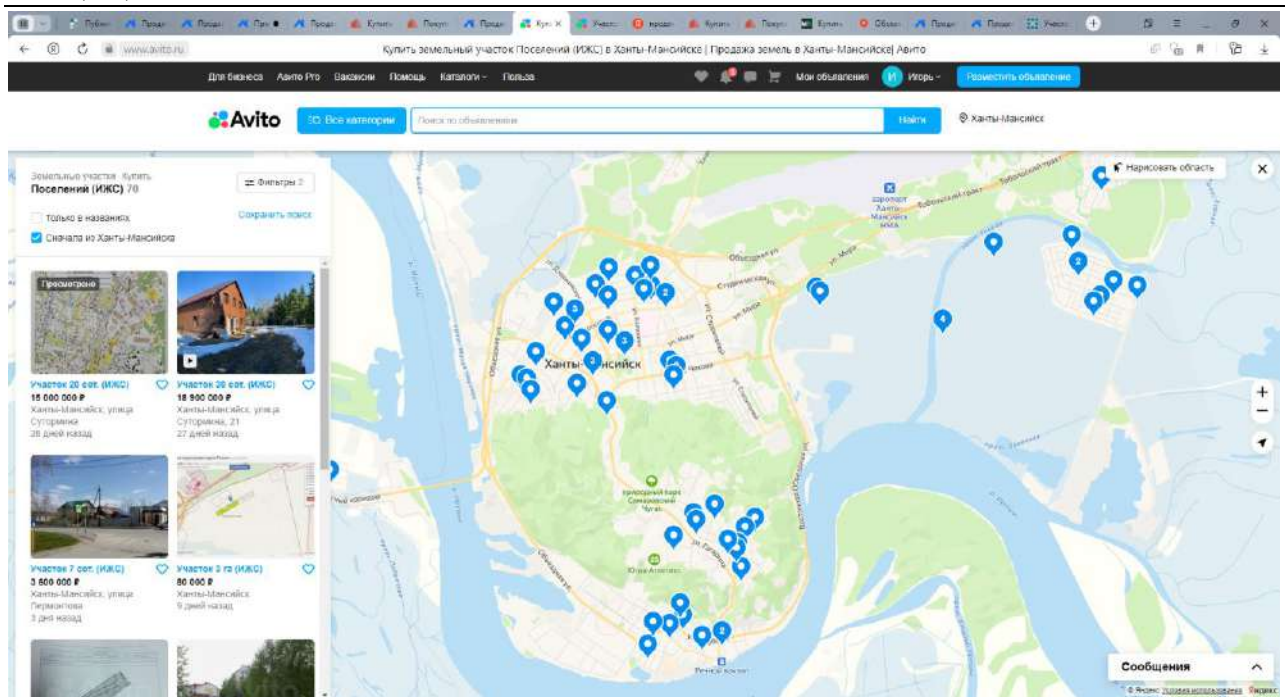
В качестве объектов анализа, при проведении настоящей оценки, были отобраны предложения о продаже объектов недвижимости в соответствии с указанными в табл. 17 условиями локализации.

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

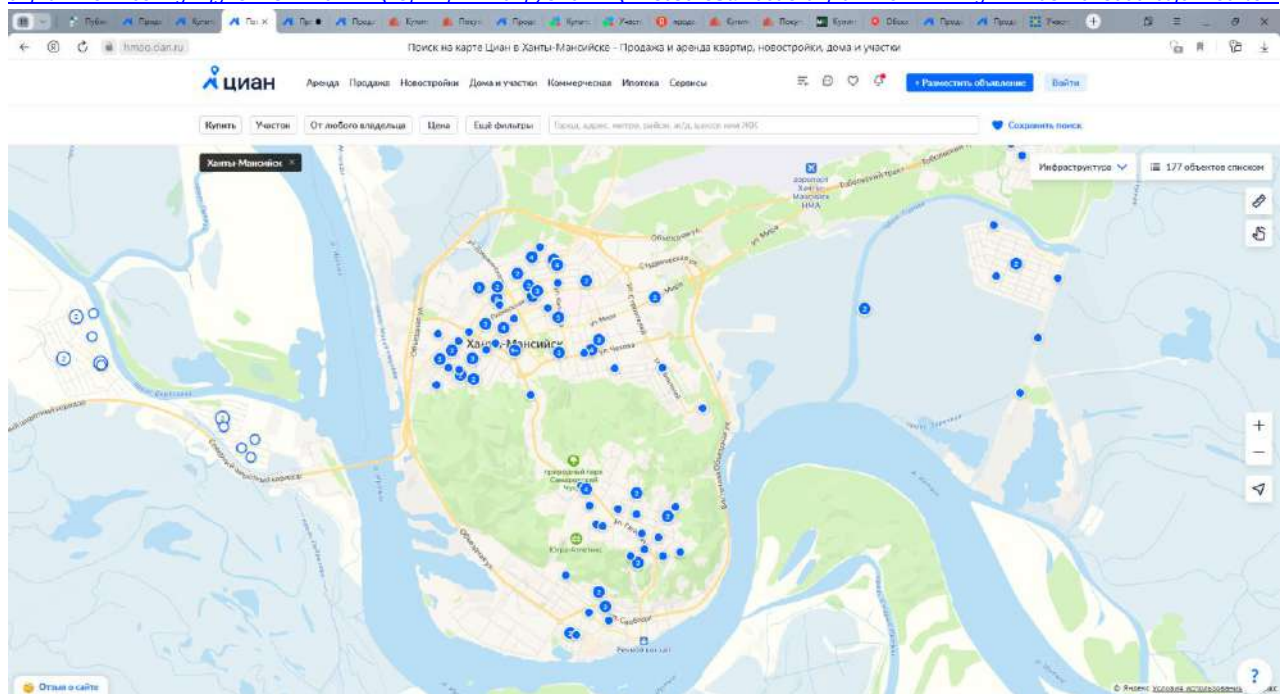
На указанных в Приложении 1 настоящего отчета ресурсах актуальны оферты, которые могут рассматриваться как объекты анализа. Прочие оферты не рассматривались по причинам отсутствия полных исходных данных или не соответствия оферт исходным условиям локализации.

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

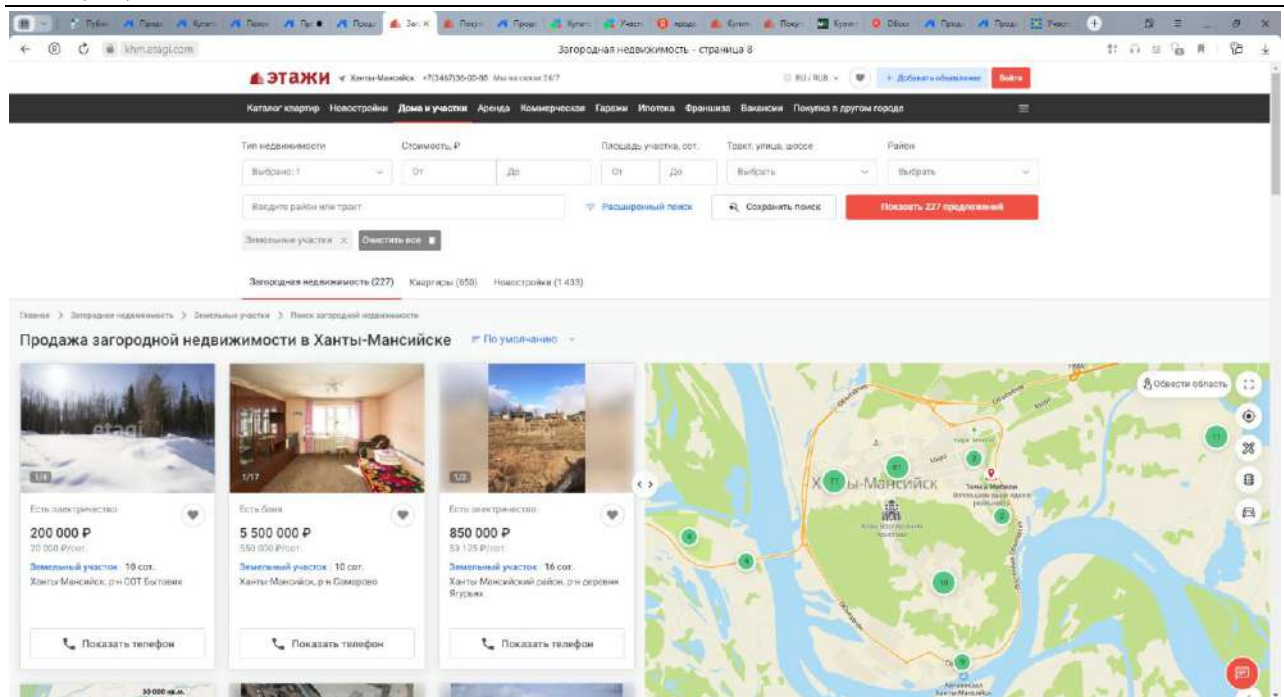




Источник: 1. https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/prodam/izhs-ASqBAQICAUSWA9cQAUCmCBTmVQ?localPriority=1&map=eyJzZWYyY2hBcmVhlp7ImxhdEJvdHRvbSI6NiAuOTYxNjU3MDQxNjc5MDIsImxhdFRvcCI6NiEuMDI5MDc3NTg1Njg4OTEsImxvbkxiZnQlOiY4Ljk1MzI0NjlyOTczMTQ2LzJsY25SaWdodCI6NiKuMTk3MDA1Mzq1MDA0ODI9LzJ6b29tIjoxM30%3D



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



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

Для объекта незавершенного строительства

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

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

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

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

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

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

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

- жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты);
- коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны);
- промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ);
- незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых);



- недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

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

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

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

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

В зависимости от степени представленности объектов:

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

В зависимости от экономической активности регионов:

- активные рынки недвижимости;
- пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

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

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

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

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

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

Таблица 18.

Определение сегмента рынка для оцениваемого объекта недвижимости

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

Источник: 1. Анализ оценщика.

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



3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

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

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

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

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

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

Условия продажи объектов анализа – розничная продажа.

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

Таблица 19.

Данные о виде использования объектов анализа

Объект анализа	Категория объекта	Разрешенное использование объекта
Объект анализа 1	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство
Объект анализа 2	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство
Объект анализа 3	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство
Объект анализа 4	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство
Объект анализа 5	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство
Объект анализа 6	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство
Объект анализа 7	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство
Объект анализа 8	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство
Объект анализа 9	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство
Объект анализа 10	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство
Объект анализа 11	земли населенных пунктов	для обслуживания усадебного жилого дома (индивидуальное жилищное строительство)
Объект анализа 12	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 20.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Объект анализа 1	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, пер. Единства
Объект анализа 2	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Карла Маркса
Объект анализа 3	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Доронина
Объект анализа 4	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Пушкина
Объект анализа 5	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, пер. Первомайский
Объект анализа 6	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Рознина, д. 111
Объект анализа 7	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Рознина, д. 158
Объект анализа 8	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Рознина, д. 113
Объект анализа 9	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Обская, д. 27
Объект анализа 10	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Патриса Лумумбы
Объект анализа 11	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, 54
Объект анализа 12	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира

Источник: 1. Анализ Оценщика



Таблица 21.

Характеристики местоположения объектов анализа

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

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

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 22.

Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций*	Рельеф объекта	Форма объекта
Объект анализа 1	550,0	электричество, водопровод, канализация, газ	относительно ровный (без существенных перепадов высот мешающих/затрудняющих строительство)	относительно правильная
Объект анализа 2	550,0	электричество	относительно ровный (без существенных перепадов высот мешающих/затрудняющих строительство)	относительно правильная
Объект анализа 3	450,0	нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом)	относительно ровный (без существенных перепадов высот мешающих/затрудняющих строительство)	относительно правильная
Объект анализа 4	864,0	нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом)	относительно ровный (без существенных перепадов высот мешающих/затрудняющих строительство)	относительно правильная
Объект анализа 5	620,0	электричество, газ по границе	относительно ровный (без существенных перепадов высот мешающих/затрудняющих строительство)	относительно правильная
Объект анализа 6	750,0	электричество	относительно ровный (без существенных перепадов высот мешающих/затрудняющих строительство)	относительно правильная
Объект анализа 7	540,0	электричество, есть возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом	относительно ровный (без существенных перепадов высот мешающих/затрудняющих строительство)	относительно правильная
Объект анализа 8	1 700,0	электричество, водопровод, канализация, газ	относительно ровный (без существенных перепадов высот мешающих/затрудняющих строительство)	относительно правильная
Объект анализа 9	477,0	электричество, водопровод	относительно ровный (без существенных перепадов высот мешающих/затрудняющих строительство)	относительно правильная
Объект анализа 10	610,0	электричество заведено, есть возможность подключения к воде, газу, канализации	относительно ровный (без существенных перепадов высот мешающих/затрудняющих строительство)	относительно правильная
Объект анализа 11	934,0	электричество	относительно ровный (без существенных перепадов высот мешающих/затрудняющих строительство)	относительно правильная

Передан через Диадок 03.08.2023 11:27 GMT+03:00

914dcd5-ed82-41f9-85c3-c8e7266e4261

Страница 55 из 221



Объект анализа	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций*	Рельеф объекта	Форма объекта
			перепадов высот мешающих/затрудняющих строительство)	правильная
Объект анализа 12	520,0	электричество 3 фазы	относительно ровный (без существенных перепадов высот мешающих/затрудняющих строительство)	относительно правильная

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

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 23.

Данные об экономических характеристиках объектов анализа

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

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 24.

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

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

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 25.

Данные о других характеристиках для объектов анализа

Объект анализа	Наличие подъездных дорог	Наличие факторов, повышающих стоимость объектов	Сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	Дополнительные характеристики
Объект анализа 1	в наличии	нет	нет	без построек
Объект анализа 2	в наличии	нет	нет	на участке имеются ветхие строения (под снос (разбор))
Объект анализа 3	в наличии	нет	нет	без построек
Объект анализа 4	в наличии	нет	нет	без построек
Объект анализа 5	в наличии	нет	нет	на участке имеются ветхие строения (под снос (разбор))
Объект анализа 6	в наличии	нет	нет	без построек
Объект анализа 7	в наличии	нет	нет	на участке имеются ветхие строения (под снос (разбор))
Объект анализа 8	в наличии	нет	нет	на участке имеются ветхие строения (под снос (разбор)), гараж
Объект анализа 9	в наличии	нет	нет	на участке имеются ветхие строения (под снос (разбор))
Объект анализа 10	в наличии	нет	нет	без построек
Объект анализа 11	в наличии	нет	нет	без построек
Объект анализа 12	в наличии	нет	нет	без построек

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 26.

Данные о ценах объектов анализа

Объект анализа	Цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект анализа 1	4 200 000	7 636
Объект анализа 2	4 100 000	7 455
Объект анализа 3	4 500 000	10 000
Объект анализа 4	9 500 000	10 995
Объект анализа 5	3 500 000	5 645
Объект анализа 6	6 450 000	8 600
Объект анализа 7	5 000 000	9 259
Объект анализа 8	17 500 999	10 295
Объект анализа 9	3 300 000	6 918
Объект анализа 10	9 200 000	15 082
Объект анализа 11	6 100 000	6 531
Объект анализа 12	4 800 000	9 231

МИН

5 645

макс
Передан через Диадок 03.08.2023 11:27 GMT+03:00

914dcd5-ed82-41f9-85c3-c8e7266e4261

Страница 56 из 221



Объект анализа	Цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
	среднее	8 971
	медиана	8 916
	стандартное отклонение	2 520
	вариация (отношение СКО к среднему значению)	28,09%

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

Анализ данных представленных в табл. 26, показывает, что цена предложений к продаже земельных участков, выбранных в качестве объектов анализа, находится в интервале от 5 645 руб./кв. м до 15 082 руб./кв. м. Интервал цен указан без учета скидок на торг. Анализ ценовых диапазонов для вариантов альтернативного использования не производился ввиду отсутствия такового.

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

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

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

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

Для объекта незавершенного строительства

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

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

Для земельных участков

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

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

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

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

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

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

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



относительно действующего предложения.

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

Таблица 27.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

где:

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

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

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

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

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

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

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

где:

n - число факторов, включаемых в модель;

k - число свободных членов в уравнении.

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

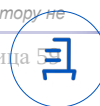
1. Значения элемента сравнения (ценообразующего фактора) должно быть различно у объекта оценки и объектов анализа (по данному элементу сравнения потенциально требуется корректировка).
2. Значения элемента сравнения (ценообразующего фактора) должно быть различно у объектов анализа (по данному элементу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

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

Таблица 28.

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов)

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуальны на дату оценки	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Вид использования и (или) зонирование:					
- категория объекта	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- разрешенное использование объекта	для обслуживания многоквартирного жилого дома	индивидуальное жилищное строительство	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Местоположение:					
- адрес объекта	г. Ханты-Мансийск, ул. Островского, д. 3	представлен в табл. 20	Отличия несущественные, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- типовая территориальная зона в пределах региона	ТЗ № 1	ТЗ № 1	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.



Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
				невозможно	требуется.
- типовая территориальная зона в пределах города	сочетание ТЗ № 1, ТЗ № 4 и ТЗ № 5	представлена в табл. 21	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Физические характеристики:					
- площадь, кв. м	1 796 +/-9	от 450,0 до 1 700,0	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- наличие коммуникаций	нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом)	представлено в табл.22	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- рельеф объекта	относительно ровный (без существенных перепадов высот мешающих/затрудняющих строительство)	относительно ровный (без существенных перепадов высот мешающих/затрудняющих строительство)	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- форма объекта	правильная трапецевидная	относительно правильная	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Экономические характеристики					
- уровень операционных расходов	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- условия аренды	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- состав арендаторов	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- иные характеристики	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Другие характеристики:					
- наличие подъездных дорог	есть	есть	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов.	нет	нет	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	нет	нет	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.

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

Источник: 1. Анализ оценщика.

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

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

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

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

Для двух исследуемых элементов сравнения (ценообразующих фактора) минимальное количество объектов анализа в выборке должно составлять 15 единиц. При проведении настоящей оценки, в качестве объектов анализа были отобраны 12 ofert. Данное обстоятельство не позволяет использовать аппарат корреляционно-регрессионного анализа для исследования влияния элементов сравнения (ценообразующих факторов) на цены сопоставимых объектов.

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

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

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

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

Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

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



Таблица 29.

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

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

9.1. Элемент сравнения – передаваемые имущественные права

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

Значения корректировок, усредненные по городам России

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

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,84	0,87
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,75	0,73	0,77
Земельные участки под коммерческую застройку, в том числе:			
- Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,85	0,88
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,74	0,79

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 10. Продолжение

- Земельные участки под объекты придорожного сервиса			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,85	0,87
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,75	0,74	0,76
Земельные участки под жилую застройку, в том числе:			
- Земельные участки под МЖС			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,88	0,87	0,90
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,80	0,78	0,83
- Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,86	0,89
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,75	0,80
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,84	0,87
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,75	0,73	0,79

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

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

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

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

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

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

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

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

2.4.1. Данные, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

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



Таблица 30.

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

Справочник: оценка недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Значения скидок на торг на активном рынке

13.1.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России

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

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	11,7%	10,9%	12,5%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	10,1%	9,3%	10,8%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,4%	13,0%	15,9%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	9,8%	8,6%	11,0%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	8,8%	7,8%	9,7%
Земельные участки под объекты рекреации	12,9%	11,8%	14,0%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	11,6%	10,7%	12,5%

Справочник: оценка недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

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

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

Справочник: оценка недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

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

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

Справочник: оценка недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

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

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	н/д	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	н/д	н/д	н/д
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	11,5%	5,3%	17,6%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	н/д	н/д	н/д
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,3%	6,2%	14,5%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	13,5%	6,5%	18,5%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,1%	6,6%	15,6%

Справочник: оценка недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

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

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

Справочник: оценка недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

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

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



Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

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

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

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

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

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	н/д	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	н/д	н/д	н/д
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,5%	4,8%	16,2%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	н/д	н/д	н/д
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,0%	7,8%	16,2%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	11,8%	4,3%	19,3%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,4%	9,0%	15,8%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

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

Таблица 31.

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

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

13.1.2. Коллективное мнение сотрудников банков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России

Таблица 114. Значения скидок на торг на активном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение сотрудников банков. Доверительный интервал

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	10,9%	13,0%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	9,7%	8,9%	10,5%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,1%	13,6%	16,6%
Земельные участки под жилищную застройку (МЖС)	9,7%	8,3%	11,2%
Земельные участки под жилищную застройку (ИЖС)	9,2%	8,5%	9,9%
Земельные участки под объекты рекреации	14,0%	12,6%	15,4%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	11,4%	10,2%	12,5%

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

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

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

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 118. Значения скидок на торг на активном рынке (Земельные участки сельскохозяйственного назначения) усредненные по городам России. Коллективное мнение сотрудников банков. Расширенный интервал

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	12,5%	6,7%	18,3%
2	Санкт-Петербург	19,6%	7,5%	31,8%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	14,5%	10,6%	18,3%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	8,8%	1,3%	16,3%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	14,0%	9,7%	18,3%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,0%	н/д	н/д
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	16,2%	9,7%	22,6%

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

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

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	11,7%	7,5%	15,6%
2	Санкт-Петербург	6,7%	1,7%	11,7%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,7%	7,0%	14,4%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	7,5%	0,0%	15,0%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	16,0%	н/д	н/д
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	7,5%	н/д	н/д
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,1%	7,1%	15,1%

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

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

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

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

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

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

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

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

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	12,5%	6,7%	18,3%
2	Санкт-Петербург	8,8%	4,4%	13,1%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	13,0%	9,6%	16,4%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	7,5%	0,0%	15,0%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	15,0%	н/д	н/д
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,0%	н/д	н/д
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,3%	7,3%	15,3%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

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

Таблица 32.

Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков

Скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.07.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 12.07.2023 г.)



Коэффициенты Скидка на торг – отношение цен фактических рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации.

Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statirelt.

Указанные скидки на торг для земельных участков действительны только в случае, когда категория и вид разрешенного использования участка соответствуют наиболее эффективному использованию (п. 15 ФСО-7 Приказа Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611).

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	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 практичности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,88	0,95	0,92	0,93	0,92	0,90
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку – в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, практичности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,91	0,95	0,93	0,94	0,93	0,92
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ – в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), практичности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,91	0,95	0,93	0,94	0,93	0,92
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения – в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), практичности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,86	0,95	0,91	0,93	0,91	0,89
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения – в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подводящих дорог	0,77	0,92	0,85	0,88	0,86	0,82
6	Сельскохозяйственного назначения – в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почвы, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,70	0,90	0,81	0,84	0,82	0,77
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории – в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,83	0,94	0,88	0,90	0,89	0,86

Примечание:

- 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.
- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделка 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.
- 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 (с учётом уточнения от 02.05.2023 года):
 - А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королев, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий,
 - Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровых зоны от регионального центра, территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу;
 - В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Источник: 1. <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3207-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2023-goda>.

2.4.3. Исследования, представленные в издании «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 32, 2023 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 33.

Таблица 33.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	4-5 (4,5)	7-8 (7,5)	3-8 (3,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	6-7 (6,5)	8-11 (9,5)	8-12 (10)
Екатеринбург	3-5 (4)	6-7 (6,5)	3-6 (3,5)	7-9 (8)	4-5 (4,5)	8-10 (9)	6-7 (6,5)	10-11 (10,5)	9-12 (10,5)
Краснодар	3-4 (3,5)	5-7 (6)	4-5 (4,5)	7-10 (8,5)	3-6 (4,5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	8-12 (10)
Москва	4-6 (5)	5-10 (7,5)	3-6 (3,5)	9-11 (10)	6-7 (6,5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	9-13 (11)	9-12 (10,5)
Новосибирск	3-5 (4)	5-7 (6)	3-6 (3,5)	8-10 (9)	3-6 (5,5)	9-11 (10)	4-7 (5,5)	10-12 (11)	9-11 (10)
Ростов-на-Дону	4-5 (4,5)	6-8 (7)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	6-7 (6,5)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	10-12 (11)
С.-Петербург	4-5 (4,5)	6-9 (7,5)	3-9 (7)	8-10 (9)	4-6 (5)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	9-12 (10,5)
Среднее по крупным городам	4,2	6,9	5,6	8,7	5,4	9,4	6,6	10,7	10,4
Средние города									
Владивосток	3-6 (4)	7-9 (8)	3-7 (3)	8-9 (8,5)	6-8 (7)	8-12 (10)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	9-13 (11)
Омск	3-5 (4)	7-9 (8)	6-8 (7)	9-11 (10)	4-6 (5)	8-12 (10)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	9-12 (10,5)
Севастополь	6-7 (6,5)	9-12 (10,5)	-	8-12 (10)	-	9-11 (10)	-	10-13 (11,5)	11-15 (13)
Ставрополь	4-6 (5)	7-9 (8)	3-7 (6)	8-12 (10)	5-7 (6)	8-13 (10,5)	4-8 (6)	10-12 (11)	11-13 (12)
Тамбов	4-6 (5)	8-10 (9)	3-7 (6)	8-11 (9,5)	5-7 (6)	8-12 (10)	6-8 (7)	8-13 (10,5)	11-14 (12,5)
Тверь	4-6 (5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	10-14 (12)	11-12 (11,5)
Среднее по средним городам	4,9	8,6	5,8	9,7	6,1	10,2	7,1	11,2	11,8
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область	3-8 (6,5)	8-10 (9)	3-9 (7)	10-13 (11,5)	6-10 (8)	10-13 (11,5)	8-9 (8,5)	11-14 (12,5)	11-13 (12)
Примечание. В скобках указано среднее значение. По данным исследований рынка жилой РФ максимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные - в июле и августе.									

Примечание. В скобках указано среднее значение.

По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.

Источник: 1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 32, 2023 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Передан через Диадок 03.08.2023 11:27 GMT+03:00

914dcdb5-ed82-41f9-85c3-c8e7266e4261

Страница 66 из 221



2.5. Вид использования и (или) зонирование.

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

Категория земель.

В общем случае фактор категории земель оказывает существенное влияние на удельную стоимость объектов недвижимости, что отражается на ценах сделок с указанными объектами недвижимости. В рамках настоящей оценки, данный фактор не учитывался, так как его значение одинаковое для всех объектов.

Вид разрешенного использования (ВРИ).

В общем случае фактор ВРИ оказывает существенное влияние на удельную стоимость объектов недвижимости, что отражается на ценах сделок с указанными объектами недвижимости. В рамках настоящей оценки в случае отличия вида разрешенного использования оцениваемого земельного участка от вида разрешенного использования участка-аналога учитывался данный фактор.

2.6. Местоположение объекта.

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

Ниже приведены исследования, представленные в издании, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год. Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам региона по отношению к областному центру представлены в табл. 34.

Таблица 34.

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

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

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

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

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00		
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,69	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,64
Прочие населенные пункты	0,50	0,47	0,53
Под коммерческую застройку			
Областной центр	1,00		
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,78	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,69	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,58	0,55	0,62
Прочие населенные пункты	0,48	0,45	0,51

Таблица 12. Охотничье.

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

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

Матрицы коэффициентов

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

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

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

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

		Объект-аналог				
		Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Районные центры с развитой промышленностью	Районные центры сельскохозяйственных районов	Прочие населенные пункты
Объект оценки	под жилую застройку					
	Областной центр	1,00	1,25	1,41	1,63	1,99
	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	1,00	1,13	1,30	1,58
	Районные центры с развитой промышленностью	0,71	0,89	1,00	1,15	1,40
	Районные центры сельскохозяйственных районов	0,62	0,77	0,87	1,00	1,22
	Прочие населенные пункты	0,50	0,63	0,71	0,82	1,00

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

Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам города по отношению к самому дорогому району представлены в табл. 35.

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

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

		Объект-аналог				
		Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Районные центры с развитой промышленностью	Районные центры сельскохозяйственных районов	Прочие населенные пункты
Объект оценки	под коммерческую застройку					
	Областной центр	1,00	1,24	1,41	1,71	2,08
	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	1,00	1,13	1,38	1,67
	Районные центры с развитой промышленностью	0,71	0,89	1,00	1,22	1,48
	Районные центры сельскохозяйственных районов	0,58	0,73	0,82	1,00	1,21
	Прочие населенные пункты	0,48	0,60	0,68	0,83	1,00

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

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

		Объект-аналог				
		Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Районные центры с развитой промышленностью	Районные центры сельскохозяйственных районов	Прочие населенные пункты
Объект оценки	под объекты рекреации					
	Областной центр	1,00	1,25	1,44	1,69	1,95
	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	1,00	1,15	1,35	1,56
	Районные центры с развитой промышленностью	0,70	0,87	1,00	1,17	1,36
	Районные центры сельскохозяйственных районов	0,59	0,74	0,85	1,00	1,15
	Прочие населенные пункты	0,51	0,64	0,74	0,87	1,00

Таблица 35.

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

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

Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России

Таблица 79. Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорожному району. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Доверительный интервал

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

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

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

Объект оценки	под коммерческую застройку	Объект-аналог					
		Центр города	Центры деловой активности	Зоны автомагистралей	Индивидуальные жилые дома	Многоквартирная жилая застройка	Окраины города, промзоны
Центр города		1,00	1,14	1,31	1,46	1,32	1,56
Центры деловой активности		0,88	1,00	1,14	1,27	1,16	1,36
Зоны автомагистралей		0,77	0,87	1,00	1,11	1,01	1,19
Индивидуальные жилые дома		0,69	0,79	0,90	1,00	0,91	1,08
Многоквартирная жилая застройка		0,76	0,87	0,99	1,10	1,00	1,18
Окраины города, промзоны		0,64	0,73	0,84	0,93	0,85	1,00

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

2.7. Физические характеристики объекта.

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

Общая площадь объекта

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

2.7.1. Данные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

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

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

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

Матрицы коэффициентов

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

Объект оценки	под индустриальную застройку	Объект-аналог					
		Центр города	Центры деловой активности	Зоны автомагистралей	Индивидуальные жилые дома	Многоквартирная жилая застройка	Окраины города, промзоны
Центр города		1,00	1,18	1,20	1,38	1,33	1,38
Центры деловой активности		0,85	1,00	1,02	1,18	1,13	1,17
Зоны автомагистралей		0,83	0,98	1,00	1,15	1,10	1,15
Индивидуальные жилые дома		0,72	0,85	0,87	1,00	0,96	0,99
Многоквартирная жилая застройка		0,75	0,89	0,91	1,04	1,00	1,04
Окраины города, промзоны		0,73	0,85	0,87	1,01	0,96	1,00

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

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

Объект оценки	под жилую застройку	Объект-аналог					
		Центр города	Центры деловой активности	Зоны автомагистралей	Индивидуальные жилые дома	Многоквартирная жилая застройка	Окраины города, промзоны
Центр города		1,00	1,14	1,38	1,35	1,28	1,55
Центры деловой активности		0,88	1,00	1,21	1,18	1,12	1,36
Зоны автомагистралей		0,72	0,82	1,00	0,98	0,93	1,12
Индивидуальные жилые дома		0,74	0,85	1,02	1,00	0,95	1,15
Многоквартирная жилая застройка		0,78	0,89	1,08	1,05	1,00	1,21
Окраины города, промзоны		0,65	0,74	0,89	0,87	0,83	1,00

Таблица 36.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков

Справочник оценки недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Матрицы коэффициентов

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

Таблица 30

Земельные участки. Данные, усредненные по России ¹		аналог										
Площадь, сот.	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000	объект оценки
0-50	1,00	1,21	1,36	1,45	1,57	1,63	1,69	1,74	1,78	1,82	1,85	
50-100	0,83	1,00	1,13	1,23	1,30	1,36	1,40	1,44	1,48	1,51	1,54	
100-200	0,74	0,89	1,00	1,09	1,19	1,21	1,25	1,28	1,31	1,34	1,37	
200-300	0,68	0,81	0,92	1,00	1,06	1,11	1,14	1,18	1,21	1,23	1,25	
300-400	0,64	0,77	0,87	0,94	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,16	1,18	
400-500	0,61	0,74	0,83	0,90	0,96	1,00	1,03	1,06	1,09	1,11	1,14	
500-600	0,59	0,71	0,80	0,87	0,93	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08	1,10	
600-700	0,57	0,68	0,78	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,02	1,05	1,07	
700-800	0,56	0,66	0,76	0,83	0,88	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,04	
800-900	0,55	0,65	0,74	0,81	0,86	0,90	0,93	0,95	0,98	1,00	1,02	
900-1000	0,54	0,63	0,73	0,80	0,84	0,88	0,91	0,94	0,96	0,98	1,00	

Таблица 31

Земельные участки под коммерческую застройку. Данные, усредненные по России ¹		аналог										
Площадь, сот.	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000	объект оценки
0-50	1,00	1,77	2,54	3,31	3,94							
50-100	0,58	1,00	1,43	1,87	2,23	2,54	2,80	3,07	3,31	3,53	3,74	
100-200	0,39	0,74	1,00	1,30	1,55	1,77	1,97	2,14	2,31	2,46	2,61	
200-300	0,30	0,55	0,77	1,00	1,19	1,38	1,54	1,64	1,77	1,89	2,00	
300-400	0,23	0,40	0,54	0,74	1,00	1,14	1,26	1,38	1,49	1,59	1,68	
400-500		0,30	0,46	0,74	0,88	1,00	1,11	1,21	1,30	1,39	1,47	
500-600		0,26	0,51	0,65	0,79	0,90	1,00	1,09	1,18	1,25	1,33	
600-700		0,23	0,47	0,61	0,72	0,83	0,92	1,00	1,08	1,15	1,22	
700-800		0,20	0,43	0,55	0,67	0,77	0,85	0,93	1,00	1,07	1,13	
800-900		0,28	0,41	0,53	0,63	0,72	0,80	0,87	0,94	1,00	1,06	
900-1000		0,27	0,38	0,50	0,59	0,68	0,76	0,82	0,88	0,94	1,00	

Справочник оценки недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

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

Таблица 34

Земельные участки. Данные по г.Москва и Московской области ¹		аналог										
Площадь, сот.	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000	объект оценки
0-50	1,00	1,13	1,22	1,25	1,34	1,37	1,40	1,43	1,45	1,47	1,49	
50-100	0,89	1,00	1,08	1,14	1,18	1,22	1,25	1,27	1,29	1,31	1,32	
100-200	0,82	0,93	1,00	1,06	1,10	1,13	1,15	1,18	1,19	1,21	1,23	
200-300	0,73	0,80	0,95	1,00	1,04	1,07	1,09	1,11	1,13	1,14	1,15	
300-400	0,73	0,84	0,91	0,96	1,00	1,03	1,05	1,07	1,09	1,10	1,12	
400-500	0,73	0,82	0,89	0,94	0,97	1,00	1,02	1,04	1,05	1,07	1,09	
500-600	0,71	0,80	0,87	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,03	1,05	1,06	
600-700	0,70	0,78	0,85	0,90	0,93	0,96	0,98	1,00	1,02	1,03	1,04	
700-800	0,69	0,76	0,84	0,89	0,92	0,95	0,97	0,99	1,00	1,01	1,03	
800-900	0,68	0,77	0,83	0,87	0,91	0,93	0,95	0,97	0,99	1,00	1,01	
900-1000	0,67	0,75	0,82	0,86	0,90	0,92	0,94	0,96	0,97	0,99	1,00	

Таблица 35

Земельные участки под индустриальную застройку. Данные по г.Москва		аналог										
Площадь, сот.	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000	объект оценки
0-50	1,00	1,41	1,74	2,04	2,27	2,45	2,61	2,75	2,87	2,98	3,09	
50-100	0,71	1,00	1,24	1,45	1,61	1,74	1,85	1,95	2,04	2,12	2,20	
100-200	0,57	0,81	1,00	1,17	1,30	1,41	1,50	1,58	1,65	1,71	1,77	
200-300	0,49	0,69	0,85	1,00	1,11	1,20	1,26	1,34	1,41	1,46	1,51	
300-400	0,44	0,62	0,77	0,90	1,00	1,08	1,15	1,21	1,27	1,32	1,36	
400-500	0,41	0,57	0,71	0,83	0,93	1,00	1,06	1,12	1,17	1,22	1,26	
500-600	0,38	0,54	0,67	0,78	0,87	0,94	1,00	1,05	1,10	1,14	1,18	
600-700	0,36	0,51	0,63	0,74	0,83	0,89	0,95	1,00	1,05	1,09	1,12	
700-800	0,35	0,49	0,61	0,71	0,79	0,85	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08	
800-900	0,34	0,47	0,58	0,68	0,76	0,82	0,87	0,92	0,95	1,00	1,04	
900-1000	0,32	0,45	0,56	0,66	0,73	0,79	0,84	0,89	0,93	0,97	1,00	

Справочник оценки недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 32

Земельные участки под индустриальную застройку. Данные, усредненные по России		аналог										
Площадь, сот.	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000	объект оценки
0-50	1,00	1,36	1,71	2,03	2,21	2,38	2,55	2,66	2,77	2,88	2,98	
50-100	0,72	1,00	1,23	1,44	1,58	1,71	1,82	1,93	2,00	2,07	2,14	
100-200	0,58	0,81	1,00	1,17	1,29	1,39	1,48	1,55	1,62	1,68	1,74	
200-300	0,50	0,70	0,86	1,00	1,11	1,19	1,27	1,33	1,39	1,44	1,49	
300-400	0,45	0,63	0,78	0,90	1,00	1,08	1,15	1,20	1,26	1,30	1,35	
400-500	0,42	0,58	0,72	0,84	0,93	1,00	1,06	1,12	1,17	1,20	1,25	
500-600	0,40	0,55	0,68	0,79	0,87	0,94	1,00	1,05	1,10	1,14	1,18	
600-700	0,38	0,52	0,64	0,75	0,83	0,90	0,96	1,00	1,04	1,08	1,12	
700-800	0,36	0,50	0,62	0,72	0,80	0,86	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07	
800-900	0,35	0,48	0,59	0,69	0,77	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,03	
900-1000	0,34	0,47	0,57	0,67	0,74	0,80	0,85	0,89	0,93	0,97	1,00	

Таблица 33

Земельные участки под жилую застройку. Данные, усредненные по России											
Площадь, сот.	0-10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	170-200	объект оценки
0-10	1,00	1,30	1,50	1,68	1,80	1,89	1,77	1,83	1,88	1,93	1,99
10-30	0,77	1,00	1,14	1,23	1,30	1,36	1,41	1,45	1,48	1,53	1,54
30-50	0,67	0,88	1,00	1,08	1,14	1,19	1,23	1,27	1,30	1,34	1,36
50-70	0,62	0,81	0,93	1,00	1,06	1,10	1,14	1,17	1,20	1,24	1,26
70-90	0,59	0,77	0,88	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,17	1,19
90-110	0,57	0,74	0,84	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07	1,09	1,12	1,14
110-130	0,55	0,71	0,81	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06	1,09	1,11
130-150	0,53	0,69	0,79	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03	1,05	1,07
150-170	0,52	0,67	0,77	0,83	0,88	0,91	0,95	0,97	1,00	1,03	1,05
170-200	0,50	0,66	0,75	0,81	0,85	0,89	0,92	0,95	0,97	1,00	1,02

Справочник оценки недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 36

Земельные участки под жилую застройку. Данные по г.Москва											
Площадь, сот.	аналог										
	0-10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	170-200	
сб.объект оценки	0-10	1,00	1,47	1,78	2,01	2,17	2,31	2,43	2,54	2,64	2,75
	10-30	0,68	1,00	1,21	1,36	1,47	1,57	1,65	1,72	1,79	1,85
	30-50	0,58	0,82	1,00	1,12	1,21	1,29	1,36	1,42	1,47	1,54
	50-70	0,50	0,74	0,89	1,00	1,08	1,15	1,21	1,27	1,32	1,37
	70-90	0,46	0,68	0,82	0,92	1,00	1,06	1,12	1,17	1,21	1,25
	90-110	0,43	0,64	0,77	0,87	0,94	1,00	1,05	1,10	1,14	1,18
	110-130	0,41	0,61	0,74	0,82	0,89	0,95	1,00	1,04	1,08	1,13
	130-150	0,39	0,58	0,70	0,79	0,85	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08
	150-170	0,38	0,56	0,68	0,76	0,82	0,88	0,92	0,96	1,00	1,04
	170-200	0,36	0,54	0,65	0,73	0,79	0,84	0,89	0,92	0,96	1,00

Справочник оценки недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

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

Таблица 40

Земельные участки. Данные по городам с численностью населения более 1 млн.человек ¹		аналог										
Площадь, сот.	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000	
общая сумма	0-50	1,09	1,42	1,38	1,51	1,61	1,68	1,74	1,80	1,84	1,89	1,92
	50-100	0,82	1,01	1,10	1,20	1,26	1,30	1,34	1,38	1,41	1,45	1,48
	100-200	0,72	0,88	1,00	1,10	1,16	1,22	1,26	1,30	1,34	1,37	1,39
	200-300	0,66	0,81	0,91	1,00	1,06	1,11	1,15	1,19	1,22	1,25	1,27
	300-400	0,62	0,76	0,86	0,94	1,00	1,05	1,08	1,12	1,15	1,17	1,20
	400-500	0,59	0,72	0,80	0,87	0,92	0,96	1,00	1,03	1,06	1,08	1,11
	500-600	0,55	0,70	0,77	0,82	0,87	0,92	0,96	1,00	1,03	1,06	1,08
	600-700	0,56	0,68	0,77	0,84	0,89	0,94	0,97	1,00	1,03	1,05	1,07
	700-800	0,54	0,66	0,75	0,82	0,87	0,91	0,95	0,97	1,00	1,02	1,04
	800-900	0,53	0,65	0,73	0,80	0,85	0,89	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 42

Земельные участки под жилую застройку. Данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек												
Площадь, сот.	0-10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	170-200	аналог	
0-10	1,00	1,16	1,26	1,31	1,36	1,38	1,42	1,44	1,46	1,49		
10-30	0,96	1,00	1,06	1,13	1,16	1,19	1,22	1,24	1,25	1,28		
30-50	0,80	0,93	1,00	1,05	1,08	1,11	1,13	1,15	1,16	1,18		
50-70	0,76	0,89	0,96	1,00	1,03	1,06	1,08	1,10	1,11	1,14		
70-90	0,74	0,86	0,93	0,97	1,00	1,02	1,05	1,06	1,08	1,10		
90-110	0,72	0,84	0,90	0,95	0,98	1,00	1,02	1,04	1,05	1,07		
110-130	0,70	0,82	0,89	0,93	0,96	0,98	1,00	1,02	1,04	1,05		
130-150	0,69	0,81	0,87	0,91	0,94	0,96	0,98	1,00	1,01	1,03		
150-170	0,68	0,80	0,86	0,90	0,93	0,95	0,97	0,99	1,00	1,02		
170-200	0,67	0,78	0,84	0,88	0,91	0,93	0,95	0,97	0,98	1,00		

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

Таблица 43

Земельные участки. Данные по городам с численностью населения менее 1 млн. человек												
Площадь, сот.	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000	аналог
0-50	1,00	1,21	1,36	1,48	1,57	1,63	1,69	1,74	1,78	1,82	1,85	
50-100	0,63	1,00	1,13	1,23	1,30	1,36	1,40	1,44	1,49	1,51	1,54	
100-200	0,74	0,89	1,00	1,09	1,15	1,21	1,25	1,28	1,31	1,34	1,37	
200-300	0,68	0,81	0,92	1,00	1,06	1,11	1,14	1,18	1,21	1,23	1,25	
300-400	0,64	0,77	0,87	0,94	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,16	1,19	
400-500	0,61	0,74	0,83	0,90	0,96	1,00	1,03	1,06	1,09	1,11	1,14	
500-600	0,58	0,71	0,80	0,87	0,93	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08	1,10	
600-700	0,57	0,69	0,78	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,02	1,05	1,07	
700-800	0,56	0,68	0,76	0,83	0,88	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,04	
800-900	0,55	0,66	0,74	0,81	0,86	0,90	0,93	0,96	0,99	1,00	1,02	
900-1000	0,54	0,65	0,73	0,80	0,84	0,88	0,91	0,94	0,96	0,99	1,00	

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 44

Земельные участки под коммерческую застройку. Данные по городам с численностью населения менее 1 млн. человек												
Площадь, сот.	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000	аналог
0-50	1,00	1,05	1,15	1,20	1,24	1,26	1,28	1,30	1,31	1,33	1,34	
50-100	0,82	1,00	1,06	1,10	1,13	1,15	1,17	1,19	1,20	1,21	1,23	
100-200	0,87	0,96	1,00	1,04	1,07	1,09	1,11	1,13	1,14	1,15	1,17	
200-300	0,83	0,91	0,96	1,00	1,03	1,05	1,07	1,09	1,10	1,11	1,13	
300-400	0,81	0,88	0,93	0,97	1,00	1,02	1,04	1,05	1,06	1,07	1,08	
400-500	0,79	0,87	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,04	1,04	1,05	1,06	
500-600	0,78	0,85	0,90	0,94	0,96	0,98	1,00	1,01	1,03	1,04	1,05	
600-700	0,77	0,84	0,89	0,93	0,95	0,97	0,99	1,00	1,01	1,02	1,03	
700-800	0,76	0,83	0,88	0,92	0,94	0,96	0,98	0,99	1,00	1,01	1,02	
800-900	0,75	0,82	0,87	0,91	0,93	0,95	0,97	0,98	0,99	1,00	1,01	
900-1000	0,75	0,80	0,85	0,89	0,92	0,94	0,96	0,97	0,98	0,99	1,00	

Таблица 45

Земельные участки под индустриальную застройку. Данные по городам с численностью населения менее 1 млн. человек												
Площадь, сот.	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000	аналог
0-50	1,00	1,45	1,84	2,19	2,45	2,67	2,86	3,03	3,18	3,32	3,44	
50-100	0,69	1,00	1,27	1,51	1,68	1,84	1,97	2,08	2,19	2,28	2,37	
100-200	0,94	0,75	1,05	1,19	1,33	1,45	1,56	1,65	1,73	1,80	1,87	
200-300	0,48	0,66	0,84	1,00	1,12	1,22	1,31	1,38	1,45	1,52	1,57	
300-400	0,41	0,62	0,75	0,90	1,00	1,09	1,17	1,24	1,29	1,35	1,40	
400-500	0,37	0,54	0,65	0,82	0,92	1,00	1,07	1,13	1,19	1,24	1,29	
500-600	0,35	0,51	0,64	0,78	0,86	0,93	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	
600-700	0,33	0,48	0,61	0,72	0,81	0,88	0,94	1,00	1,05	1,10	1,14	
700-800	0,31	0,45	0,58	0,69	0,77	0,84	0,90	0,95	1,00	1,04	1,08	
800-900	0,30	0,44	0,55	0,66	0,74	0,81	0,86	0,91	0,96	1,00	1,04	
900-1000	0,29	0,42	0,53	0,64	0,71	0,78	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	

Таблица 46

Земельные участки под жилую застройку. Данные по городам с численностью населения менее 1 млн. человек												
Площадь, сот.	0-10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	170-200	аналог	
0-10	1,00	1,34	1,55	1,89	1,79	1,88	1,95	2,01	2,07	2,13		
10-30	0,75	1,00	1,16	1,26	1,34	1,40	1,46	1,50	1,55	1,60		
30-50	0,69	0,85	1,00	1,09	1,16	1,21	1,25	1,30	1,34	1,38		
50-70	0,59	0,75	0,92	1,00	1,06	1,11	1,16	1,19	1,23	1,27		
70-90	0,56	0,75	0,86	0,94	1,00	1,05	1,09	1,12	1,16	1,19		
90-110	0,53	0,71	0,82	0,90	0,95	1,00	1,04	1,07	1,10	1,14		
110-130	0,51	0,69	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,03	1,06	1,10		
130-150	0,50	0,67	0,77	0,84	0,89	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06		
150-170	0,48	0,65	0,75	0,81	0,86	0,91	0,94	0,97	1,00	1,03		
170-200	0,47	0,63	0,72	0,79	0,84	0,88	0,91	0,94	0,97	1,00		

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

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

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

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков различного назначения представлены в табл. 37.

Таблица 37.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков

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

Матрицы коэффициентов

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

Земельные участки. Данные, усредненные по России						
Площадь, кв.м	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-25000	>25000
<1500	1,00	1,21	1,37	1,52	1,75	1,87
1500-3000	0,83	1,00	1,13	1,26	1,45	1,54
3000-6000	0,73	0,88	1,00	1,11	1,28	1,36
6000-10000	0,66	0,79	0,90	1,00	1,15	1,23
10000-25000	0,57	0,69	0,78	0,87	1,00	1,07
>25000	0,53	0,65	0,74	0,81	0,93	1,00

Таблица 32

Земельные участки под офисно-торговую застройку и объекты рекреации (коммерческого назначения). Данные, усредненные по России						
Площадь, кв.м	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-25000	>25000
<1500	1,00	1,25	1,27	1,37	1,52	1,59
1500-3000	0,87	1,00	1,10	1,19	1,32	1,38
3000-6000	0,79	0,91	1,00	1,08	1,20	1,26
6000-10000	0,73	0,84	0,93	1,00	1,11	1,16
10000-25000	0,66	0,76	0,83	0,90	1,00	1,05
>25000	0,63	0,72	0,79	0,86	0,95	1,00

Таблица 33

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России						
Площадь, кв.м	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-25000	>25000
<1500	1,00	1,24	1,42	1,59	1,66	
1500-3000	0,81	1,00	1,15	1,29	1,35	
3000-6000	0,70	0,87	1,00	1,12	1,17	
6000-10000	0,63	0,78	0,89	1,00	1,05	
>25000	0,60	0,74	0,85	0,95	1,00	

Таблица 34

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

Таблица 35

Земельные участки под ИЖС. Данные, усредненные по России					
Площадь, кв.м	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
<1500	1,00	1,17	1,30	1,42	1,47
1500-3000	0,85	1,00	1,11	1,21	1,25
3000-6000	0,77	0,90	1,00	1,09	1,13
6000-10000	0,70	0,83	0,92	1,00	1,03
>10000	0,68	0,80	0,88	0,97	1,00

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, расположенных в городах с различной численностью⁶

Таблица 36

Земельные участки г. Москва						
Площадь, кв.м		категория				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,17	1,29	1,40	1,46
	1500-3000	0,86	1,00	1,11	1,20	1,24
	3000-6000	0,77	0,90	1,00	1,09	1,12
	6000-10000	0,71	0,83	0,92	1,00	1,03
	>10000	0,69	0,81	0,89	0,97	1,00

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

Таблица 38

Земельные участки г. Санкт-Петербург					
Площадь, кв.м	аналог				
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки					
<1500	1,00	1,17	1,23	1,40	1,45
1500-3000	0,86	1,00	1,11	1,20	1,24
3000-6000	0,77	0,90	1,00	1,09	1,12
6000-10000	0,71	0,83	0,92	1,00	1,03
>10000	0,69	0,81	0,89	0,97	1,00

Таблица 39

Земельные участки в городах миллионниках					
Площадь, кв.м	аналог				
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки					
<1500	1,00	1,22	1,39	1,55	1,61
1500-3000	0,82	1,00	1,14	1,27	1,32
3000-6000	0,72	0,88	1,00	1,11	1,16
6000-10000	0,65	0,79	0,90	1,00	1,04
>10000	0,62	0,76	0,86	0,96	1,00

Таблица 40

Земельные участки в городах с численностью менее млн. чел.					
Площадь, кв.м	аналог				
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки					
<1500	1,00	1,22	1,39	1,55	1,62
1500-3000	0,82	1,00	1,14	1,27	1,33
3000-6000	0,72	0,88	1,00	1,11	1,16
6000-10000	0,64	0,79	0,90	1,00	1,04
>10000	0,62	0,75	0,86	0,96	1,00

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

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

Таблица 43

Земельные участки под коммерческую застройку в городах с численностью менее млн. чел.					
Площадь, кв.м	аналог				
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки					
<1500	1,00	1,22	1,40	1,57	1,62
1500-3000	0,82	1,00	1,15	1,28	1,33
3000-6000	0,71	0,87	1,00	1,12	1,16
>6000	0,64	0,78	0,89	1,00	1,04

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

Таблица 44

Земельные участки под ИЖС г. Москва					
Площадь, кв.м	аналог				
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки					
<1500	1,00	1,15	1,25	1,35	1,39
1500-3000	0,87	1,00	1,10	1,18	1,22
3000-6000	0,80	0,91	1,00	1,08	1,11
6000-10000	0,74	0,85	0,93	1,00	1,03
>10000	0,72	0,82	0,90	0,97	1,00

Таблица 45

Земельные участки под ИЖС г. Санкт-Петербург					
Площадь, кв.м	аналог				
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки					
<1500	1,00	1,19	1,34	1,47	1,52
1500-3000	0,84	1,00	1,12	1,23	1,28
3000-6000	0,75	0,89	1,00	1,10	1,14
6000-10000	0,68	0,81	0,91	1,00	1,04
>10000	0,66	0,78	0,88	0,96	1,00

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

2.7.3. Данные исследования представлены на аналитическом портале www.statrielt.ru (см. табл. 38).

Таблица 38.

Формулы для расчёта поправки на площадь земельного участка для категории земли населенных пунктов

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	Коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула
более 1 млн. человек	0,678	-0,15	$K_s = (So/Sa)^{-0,15}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,629	-0,17	$K_s = (So/Sa)^{-0,17}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,578	-0,21	$K_s = (So/Sa)^{-0,21}$
поселения до 50 тыс. человек	0,551	-0,23	$K_s = (So/Sa)^{-0,23}$
Категория земельного участка	Коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,531	-0,28	$K_s = (So/Sa)^{-0,28}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,688	-0,32	$K_s = (So/Sa)^{-0,32}$

Подтверждение информации

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

на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.07.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 12.07.2023 г.)



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

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^p$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед./кв. м.

S – общая площадь земельного участка, кв. м.

b – коэффициент активности рынка.

p – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Итоги расчетов StatPilot на основе актуальной рыночных данных

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K _s)
более 1 млн. человек	0,678	-0,15	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,15}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,629	-0,17	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,17}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,578	-0,21	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,21}$
поселения до 50 тыс. человек	0,551	-0,23	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,23}$
Категория земельного участка	R ² - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K _s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,531	-0,28	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,28}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,688	-0,32	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,32}$

S_o – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

S_a – общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, ед.

<https://statpilot.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023q/korrektirovki-stoimosti-zemli/3200-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-07-2023-goda>

Наличие коммуникаций

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

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

1. Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

В табл. 39 приведены корректирующие коэффициенты, отражающие отношения цен земельных участков различного назначения, обеспеченных и необеспеченных коммуникациями.



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

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Подвал
версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 59 (продолжение)

Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,85	0,81	0,89
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,07	0,64	0,97
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, обеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,95	0,91	1,00
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями и - теплоснабжением, коммуникационные связи) к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями и - теплоснабжением, коммуникационные связи)	0,85	0,80	0,89
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,88	0,85	0,91
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,76	0,72	0,80
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации, обеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,68	0,66	0,71
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации, обеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,93	0,81	0,86

Справочник: оценка недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полный
выпуск (по состоянию на 2021 г.)

Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,78	0,67	0,89
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,78	0,62	0,93
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,96	0,85	1,00
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,77	0,66	0,88
г. Санкт-Петербург			
Все классы земельных участков			
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,85	0,74	0,96
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,81	0,66	0,97
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммунальными - теплоснабжением, коммуникационными сетями), к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммунальными - теплоснабжением, коммуникационными сетями)	0,83	0,73	0,94
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,98	0,87	1,00

Справочник оценки недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 61 (продолжение)

Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,83	0,73	0,94
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,66	0,55	0,77
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных электричеством, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электричеством	0,97	0,86	1,00
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,87	0,71	1,00
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,90	0,79	1,00
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,76	0,66	0,87
города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и соответствующие регионы			
Все классы земельных участков			
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных электричеством, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электричеством	0,82	0,71	0,93
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,81	0,65	0,96

Справочник оценки недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 61 (продолжение)

города с численностью от 500 тыс. чел. до 1 млн. чел. и соответствующие регионы			
Все классы земельных участков			
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных электричеством, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электричеством	0,84	0,73	0,95
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,83	0,68	0,99
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммунациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммунациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	0,82	0,71	0,93
города с численностью менее 1 млн. чел. и соответствующие регионы			
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных электричеством, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электричеством	0,90	0,79	1,00
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,69	0,58	0,80
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,72	0,61	0,83
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,71	0,55	0,86

Справочник оценки недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Корректировки на наличие коммуникаций для цен земельных участков, расположенных в Санкт-Петербурге
Таблица 63

Коммуникация	Аналог							
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Комм	Э, В, К, Т, Г, В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм
Отсутствует	0%	-15%	-19%	-17%	-31%	-30%	-32%	-43%
Э	18%	0%	-4%	-2%	-19%	-17%	-20%	-32%
Г	23%	4%	0%	2%	-15%	-13%	-17%	-30%
В, К, Т, Комм	20%	2%	2%	0%	-17%	-15%	-19%	-31%
Э, Г	45%	23%	18%	21%	0%	-2%	-2%	-17%
Э, В, К, Т, Комм	42%	20%	15%	18%	-2%	0%	-4%	-19%
Г, В, К, Т, Комм	48%	25%	20%	23%	18%	4%	0%	-15%
Э, Г, В, К, Т, Комм	74%	48%	42%	45%	20%	23%	18%	0%

Справочник оценки недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 61 (продолжение)

Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммунациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммунациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	0,83	0,73	0,94
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных электричеством, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электричеством	0,88	0,77	0,99
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,76	0,61	0,92
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,74	0,63	0,85
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,68	0,57	0,78
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,80	0,65	0,96
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,89	0,78	0,99
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,76	0,65	0,87

Справочник оценки недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 61 (продолжение)

Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,75	0,63	0,86
--	------	------	------

В таблицах 62 - 65 приведен расчет корректировки на наличие коммуникаций для различных сочетаний коммуникаций на оцениваемых участках и объектов аналогов по различным категориям городов.

Корректировки на наличие коммуникаций для цен земельных участков, расположенных в Москве и Московской области
Таблица 62

Коммуникация	Аналог							
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Комм	Э, В, К, Т, Г, В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм
Отсутствует	0%	-16%	-16%	-17%	-30%	-30%	-30%	-41%
Э	19%	0%	0%	-1%	-16%	-17%	-17%	-30%
Г	19%	0%	0%	-1%	-16%	-17%	-17%	-30%
В, К, Т, Комм	20%	1%	1%	0%	-15%	-16%	-16%	-30%
Э, Г	42%	19%	19%	18%	0%	-1%	-1%	-17%
Э, В, К, Т, Комм	43%	20%	20%	19%	1%	0%	0%	-16%
Г, В, К, Т, Комм	43%	20%	20%	19%	1%	0%	0%	-16%
Э, Г, В, К, Т, Комм	70%	43%	43%	42%	20%	19%	19%	0%

Справочник оценки недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Корректировки на наличие коммуникаций для цен земельных участков, расположенных в региональных городах миллионниках
Таблица 64

Коммуникация	Аналог							
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Комм	Э, В, К, Т, Г, В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм
Отсутствует	0%	-16%	-19%	-17%	-34%	-32%	-33%	-45%
Э	22%	0%	-2%	2%	-19%	-17%	-18%	-33%
Г	24%	2%	0%	3%	-18%	-15%	-17%	-32%
В, К, Т, Комм	20%	-2%	-3%	0%	-21%	-18%	-19%	-34%
Э, Г	51%	24%	22%	26%	0%	3%	2%	-17%
Э, В, К, Т, Комм	46%	20%	18%	22%	13%	0%	-2%	-19%
Г, В, К, Т, Комм	48%	22%	20%	24%	-2%	2%	0%	-18%
Э, Г, В, К, Т, Комм	82%	49%	46%	50%	20%	24%	22%	0%

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

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

Таблица 65

Коммуникации	Аналог								
	Отсутствуют	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Комм	Г, В, К, Т, Э, Г, В, К, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм	Г, В, К, Т, Комм
Отсутствуют	0%	-16%	-17%	-18%	-30%	-31%	-32%	-43%	
Э	19%	0%	-1%	-3%	-17%	-18%	-19%	-32%	
Г	20%	1%	0%	-2%	-16%	-17%	-18%	-31%	
В, К, Т, Комм	22%	3%	2%	0%	-15%	-16%	-17%	-30%	
Э, Г	43%	20%	19%	17%	0%	-2%	-3%	-16%	
Э, В, К, Т, Комм	45%	22%	21%	19%	2%	0%	-1%	-17%	
Г, В, К, Т, Комм	46%	23%	22%	20%	3%	1%	0%	-16%	
Э, Г, В, К, Т, Комм	74%	46%	45%	43%	22%	20%	19%	0%	

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

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

В табл. 40 приведен расчет корректировки на наличие коммуникаций для различных сочетаний коммуникаций на оцениваемом участке и объектах-аналогах.

Таблица 40.

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

Матрицы коэффициентов

Таблица 59¹⁶

Под индустриальную застройку	Аналог								
	Отсутствуют	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, В, К, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм	Г, В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм
Отсутствуют	0%	-15%	-14%	-8%	-27%	-23%	-22%	-34%	
Э	18%	0%	1%	6%	-14%	-9%	-8%	-22%	
Г	16%	-1%	0%	5%	-15%	-11%	-9%	-23%	
В, К, Т, Комм	10%	-6%	-5%	0%	-19%	-15%	-14%	-27%	
Э, Г	37%	16%	18%	24%	0%	5%	6%	-9%	
Э, В, К, Т, Комм	30%	10%	12%	18%	-5%	0%	1%	-14%	
Г, В, К, Т, Комм	28%	9%	10%	16%	-6%	-1%	0%	-15%	
Э, Г, В, К, Т, Комм	51%	28%	30%	37%	10%	16%	18%	0%	

¹⁶ В таблицах использованы следующие обозначения: Э – электроэнергия, Г – газоснабжение, В – водоснабжение, К – канализация, Т – теплоснабжение, Комм – коммуникационные связи

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

Таблица 60¹⁷

Под офисно-торговую застройку	Аналог								
	Отсутствуют	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, В, К, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм	Г, В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм
Отсутствуют	0%	-14%	-13%	-10%	-25%	-22%	-22%	-33%	
Э	16%	0%	1%	4%	-13%	-10%	-9%	-22%	
Г	15%	-1%	0%	4%	-14%	-11%	-10%	-22%	
В, К, Т, Комм	11%	-4%	-4%	0%	-17%	-14%	-13%	-25%	
Э, Г	34%	15%	16%	21%	0%	4%	4%	-10%	
Э, В, К, Т, Комм	29%	11%	12%	16%	-4%	0%	1%	-13%	
Г, В, К, Т, Комм	28%	10%	11%	15%	-4%	-1%	0%	-14%	
Э, Г, В, К, Т, Комм	49%	26%	29%	34%	14%	15%	16%	0%	

Таблица 61

Под МЖС	Аналог								
	Отсутствуют	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, В, К, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм	Г, В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм
Отсутствуют	0%	-15%	-15%	-10%	-27%	-23%	-23%	-34%	
Э	17%	0%	0%	5%	-15%	-10%	-10%	-23%	
Г	17%	0%	0%	6%	-15%	-9%	-10%	-23%	
В, К, Т, Комм	11%	-5%	-6%	0%	-19%	-15%	-15%	-27%	
Э, Г	37%	17%	17%	24%	0%	6%	5%	-10%	
Э, В, К, Т, Комм	30%	11%	10%	17%	-6%	0%	0%	-15%	
Г, В, К, Т, Комм	30%	11%	11%	17%	-5%	0%	0%	-15%	
Э, Г, В, К, Т, Комм	52%	30%	30%	37%	11%	17%	17%	0%	

¹⁷ В таблицах использованы следующие обозначения: Э – электроэнергия, Г – газоснабжение, В – водоснабжение, К – канализация, Т – теплоснабжение, Комм – коммуникационные связи

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

Таблица 62¹⁸

Под ИКС	Аналог							
	Отсутствует уют	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Комм	Э, В, К, Т, Г, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм
Отсутствует уют	0%	-14%	-15%	-11%	-26%	-23%	-24%	-34%
Э	16%	0%	-1%	3%	-15%	-11%	-12%	-24%
Г	17%	1%	0%	4%	-14%	-10%	-11%	-23%
В, К, Т, Комм	12%	-3%	-4%	0%	-17%	-14%	-16%	-26%
Э, Г	35%	17%	16%	21%	0%	4%	3%	-11%
Э, В, К, Т, Комм	30%	12%	11%	16%	-4%	0%	-1%	-15%
Г, В, К, Т, Комм	31%	13%	12%	17%	-3%	1%	0%	-14%
Э, Г, В, К, Т, Комм	51%	31%	30%	35%	10%	17%	16%	0%

Таблица 63

Под объекты репрезентации	Аналог							
	Отсутствует уют	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Комм	Э, В, К, Т, Г, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм
Отсутствует уют	0%	-15%	-15%	-11%	-27%	-23%	-24%	-35%
Э	17%	0%	-1%	5%	-15%	-10%	-11%	-24%
Г	17%	1%	0%	5%	-15%	-10%	-10%	-23%
В, К, Т, Комм	12%	-5%	-5%	0%	-19%	-15%	-15%	-27%
Э, Г	37%	17%	17%	23%	0%	5%	5%	-11%
Э, В, К, Т, Комм	30%	11%	11%	17%	-5%	0%	-1%	-15%
Г, В, К, Т, Комм	31%	12%	11%	17%	-5%	1%	0%	-15%
Э, Г, В, К, Т, Комм	53%	31%	30%	37%	12%	17%	17%	0%

¹⁸ В таблицах использованы следующие обозначения: Э – электроэнергия, Г – газоснабжение, В – водоснабжение, К – канализация, Т – теплоснабжение, Комм – комбинированные связи

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

Таблица 64¹⁹

Под объекты придорожного сервиса	Аналог							
	Отсутствует уют	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Комм	Э, В, К, Т, Г, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм
Отсутствует уют	0%	-16%	-17%	-10%	-30%	-24%	-25%	-37%
Э	19%	0%	-1%	6%	-17%	-10%	-12%	-26%
Г	20%	1%	0%	8%	-16%	-9%	-10%	-24%
В, К, Т, Комм	11%	-6%	-7%	0%	-22%	-15%	-13%	-30%
Э, Г	42%	20%	19%	28%	0%	8%	6%	-10%
Э, В, К, Т, Комм	32%	11%	10%	18%	-7%	0%	-1%	-17%
Г, В, К, Т, Комм	34%	13%	11%	20%	-6%	1%	0%	-16%
Э, Г, В, К, Т, Комм	58%	34%	32%	42%	14%	20%	19%	0%

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

3. Исследования представлены на аналитическом портале www.statrielt.ru (см. табл. 41).

Таблица 41.

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

на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.07.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 12.07.2023 г.)

Исследования рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций в различных населенных пунктах находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется плановностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

Итоги расчета Статриэлт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура при наличии технической возможности (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций			
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,19	1,13
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,04	1,09	1,06
5	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,05	1,13	1,08
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,13	1,07
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,09	1,28	1,17
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,06	1,20	1,12

Примечания:

1. Мощность коммуникаций соответствует типичной для данной зоны (территории). Если мощность не типична для данной зоны, требуется их оценка с учетом фактической мощности и состояния.
2. Региональные различия, различия зонирования и разрешенного использования земельных участков варьируются в пределах нижней и верхней границ.
3. В состав затрат по подключению и оформлению внешних коммуникаций не входят затраты на строительство внутренней сети (по участку и по зданию), поэтому указанные корректировки не учитывают дополнительные затраты (иные непосредственные подключения) или эти коммуникации оплачены собственником.
4. При наличии нескольких видов коммуникаций общая корректировка определяется произведением соответствующих коэффициентов.
5. Обеспеченность участка определенным видом коммуникаций означает, что эти коммуникации подведены к границе участка, подключение к центральным сетям не потребует от собственника уплаты дополнительных затрат (иные непосредственные подключения) или эти коммуникации оплачены собственником.

Источник: 1. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3206-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-07-2023-goda>

Рельеф объекта

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

Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от рельефа, представлены в табл. 42.

Таблица 42.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от рельефа

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

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

Таблица 51

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и тд) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,78	0,74	0,88
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и тд) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,98	0,94	1,00
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и тд) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,64	0,79	0,89
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и тд) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,81	0,79	0,83

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 53

Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и тд) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом			
№	Категория города	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва и Московская область	0,98	0,88 - 1,00

Таблица 54

Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и тд) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом			
№	Категория города	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва и Московская область	0,92	0,82 - 1,00
2	Санкт-Петербург	0,83	0,73 - 0,93
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,93	0,83 - 1,00
4	города с населением менее 1 млн. человек	0,83	0,73 - 0,93

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

Форма объекта

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

Данные исследования представлены на аналитическом портале www.statrile.ru (см. табл. 43).

Таблица 43.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от формы

Группа	Характеристика	Значение	
		Доверительный интервал	Среднее значение
1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельхозназначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию		1,00
	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	2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересечением рельефом местности;	0,73	0,88
	3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %;		
	4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки;		
	5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов;		
	6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования		0,81
3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,05	1,22
4	Земельные участки с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,09	1,34

Подтверждение информации



Группа	Характеристика	Значение	
		Доверительный интервал	Среднее значение

на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.07.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 12.07.2023 г.)



В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных.

Итоги расчета Статриэлт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельскохозяйственного назначения для данного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов*: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с выпрявлениями или изрезанной формы, обусловленной пересечением рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,73	0,88	0,81
3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,05	1,22	1,13
4	Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,09	1,34	1,21

Примечания:

* - если действуют одновременно несколько факторов, то для каждого фактора необходимо применить этот коэффициент.

** - для участков вытянутой формы, ширина которых позволяет размещать, кроме типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства, иные объекты инфраструктуры, различия в удельной стоимости не выявлены, корректировка равна единице.

Источник. 1. <https://statritel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3211-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramny-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-07-2023-goda>

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

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

2.9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

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

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

Наличие подъездных дорог

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

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

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от наличия подъездных дорог к земельным участкам, представлены в табл. 44.



Таблица 44.

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

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

10.9. Элемент сравнения – транспортная доступность (асфальтирование подъездного пути к участку)

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

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

Таблица 126

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,86	0,85	0,87
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,87	0,86	0,88
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,93	0,94	0,95

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

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

Таблица 127

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,86	0,81	0,92
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,87	0,81	0,92
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,94	0,88	1,00
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,86	0,81	0,92

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

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
асфальтированными подъездными путями			
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,86	0,85	0,87

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 128

Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных участков с асфальтированными подъездными путями				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	0,85	0,81	0,88
2	Санкт-Петербург	0,89	0,86	0,93
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербурга)	0,84	0,80	0,87
4	города с населением менее 1 млн. человек	0,80	0,76	0,84
5	города с населением 0,5-1 млн. человек	0,82	0,87	0,97

Таблица 129

Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных участков с асфальтированными подъездными путями				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	0,90	0,86	0,93
2	Санкт-Петербург	0,94	0,90	0,98
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербурга)	0,90	0,86	0,94
4	города с населением 0,5-1 млн. человек	0,86	0,81	0,90
5	города с населением менее 0,5 млн. человек	0,97	0,92	1,00

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

Близость к объектам, повышающим стоимость земельных участков

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

Вышеуказанные исследования представлены:

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

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков в зависимости от близости к

Передан через Диадок 03.08.2023 11:27 GMT+03:00

914dccb5-ed82-41f9-85c3-c8e7266e4261

Страница 80 из 221



объектам, повышающим стоимость земельных участков, представлены в табл. 45, 46.

Таблица 45.

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

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия по состоянию на сентябрь 2020 г.

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

Таблица 113

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки под ИЖС		
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	1,22	1,20 1,23
Земельные участки под объекты рекреации		
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	1,25	1,22 1,28

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

Значения корректировок, усредненные по городам России

Таблица 130. Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Доверительный интервал

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

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

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

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	1,39	1,15 1,62
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,21	1,13 1,29
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,50	н/д
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,25	н/д
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,13	н/д
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,21	1,11 1,31

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

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия по состоянию на сентябрь 2020 г.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов³⁸

Таблица 115

Отношение удельной цены земельного участка под ИЖС, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	1,24	1,16 1,31
2	Санкт-Петербург	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,21	1,15 1,27
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,20	1,14 1,27
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,22	1,16 1,29
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,22	1,15 1,29
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,21	1,14 1,28

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов⁴⁰

Таблица 132. Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них - Земельные участки под жилую застройку

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	1,33	1,16 1,51
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,19	1,10 1,27
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	н/д	н/д
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,20	1,14 1,27
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,15	1,06 1,23
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,21	1,13 1,30



Таблица 46.

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

на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.07.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 12.07.2023 г.)



В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных.

Итоги расчета StatRиelt на основе актуальных рыночных данных та истекший квартал

№	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Земельные участки категории: земель населенных пунктов, земель сельскохозяйственного назначения для данного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов* 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства ** 2. Земельные участки с извилистыми или изрезанной формы, обусловленной пересечением рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,73	0,88	0,81
3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,05	1,22	1,13
4	Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,09	1,34	1,21

Примечания:

* - если действуют одновременно несколько факторов, то для каждого фактора необходимо применить этот коэффициент.

** - для участков вытянутой формы, ширина которых позволяет размещать кроме типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства иные объекты инфраструктуры, различия в удельной стоимости не выявлены, корректировка равна единице.

Источник: 1. <https://statrilelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3211-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyi-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-07-2023-goda>

Близость к объектам, нарушающим экологию местности

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

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

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков в зависимости от близости к объектам, нарушающим экологию местности, представлены в табл. 47.

Таблица 47.

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

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

Значения корректировок, усредненные по городам России

Таблица 134. Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них. Значения коэффициентов, усредненные по городам России, Доверительный интервал

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

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

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов⁴²

Таблица 136. Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них. Земельные участки под жилую застройку

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,70	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	0,72	0,61	0,83
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,78	0,69	0,87
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,73	н/д	н/д
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,68	0,57	0,79
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,85	0,78	0,93
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,74	0,62	0,86

Таблица 137. Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них. Земельные участки под объекты рекреации

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,70	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	0,68	0,57	0,78
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,76	0,67	0,86
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,73	н/д	н/д
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	н/д	н/д
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,88	н/д	н/д
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,74	0,62	0,85

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

Благоустройство и дорожная инфраструктура земельных участков:

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

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

Вышеуказанные исследования представлены:

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

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков в зависимости от благоустройства и дорожной инфраструктуры представлены в табл. 48.

Таблица 48.

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

на Благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков - корректировки на 01.07.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 12.07.2023 г.)

Исследование рынков земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия или отсутствия благоустройства и дорожной инфраструктуры для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации и вполне устойчива по времени действия. Приведенные значения не зависят от зонирования и разрешенного использования земельных участков. "Обеспеченность" участка означает наличие права собственности или безвозмездного пользования данным видом благоустройства.

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов

Итого расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	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 и ровным покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,08	1,23	1,15
4	Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,06	1,19	1,12
5	Обеспеченные подъездной железнодорожной веткой смежной с участком, либо собственной внутриплощадочной ж/д дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью - для участков производственного и складского назначения	1,07	1,30	1,16
6	Огражденные по периметру забором (в зависимости от материала и качества: бревновым, бетонным или кирпичным) с оборудованными воротами и калитками	1,13	1,31	1,21
7	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества, сетчатым, дощатым или листовым) с оборудованными воротами и калитками	1,05	1,18	1,10
8	Обеспеченные системой освещения территории (опоры, линия, фонари - в зависимости от качества)	1,02	1,12	1,06

Примечания

1. Данные корректировки определены для одиночного участка, предназначенного или планируемого под полную застройку по нормам размещения соответствующих строительных объектов. Для участков избыточной площади необходимо моделирование ситуации полной застройки и расчет данной корректировки как для нескольких участков.
2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах нижней границы и верхней границы в зависимости от качества, технического состояния, изношенности элементов благоустройства

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

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

10.7. Элемент сравнения – охрана территории

В данном разделе приводятся корректирующие коэффициенты, полученные по данным статистической обработки, характеризующие влияние наличия или отсутствия охраны территории на рыночную стоимость.

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

Таблица 119

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки под индустриальную застройку		
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку на неохраямой территории к удельной цене аналогичных участков на охраняемой территории	0,86	0,84 0,88
Земельные участки под коммерческую застройку		
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку на неохраямой территории к удельной цене аналогичных участков на охраняемой территории	0,86	0,85 0,90
Земельные участки под жилую застройку		
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку на неохраямой территории к удельной цене аналогичных участков на охраняемой территории	0,84	0,81 0,87
Земельные участки под объекты рекреации		
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации на неохраямой территории к удельной цене аналогичных участков на охраняемой территории	0,83	0,81 0,85

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов³⁸

Таблица 121

Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку на неохраямой территории к удельной цене аналогичных участков на охраняемой территории			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,87	0,82 0,92
2	Санкт-Петербург	0,85	0,79 0,89
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,87	0,81 0,93
4	города с населением менее 1 млн. человек	—	—

Таблица 122

Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку на неохраямой территории к удельной цене аналогичных участков на охраняемой территории			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,78	0,74 0,82
2	Санкт-Петербург	0,82	0,77 0,86
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	—	—
4	города с населением менее 1 млн. человек	0,84	0,78 0,90

Источник: 1. Сайт Ассоциации развития рынка недвижимости <https://statistika.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3048-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnyuyu-infrastrukturu-zemelnym-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2023-goda>

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

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

Для объекта незавершенного строительства

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

3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

В данном разделе содержатся выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

1. Динамика рынка. Анализ открытых источников информации показал, что в представленных аналитических материалах отсутствует информация о динамике (тенденциях) рынка земельных участков в г. Ханты-Мансийск (представлены анализы рынка только для жилой и коммерческой (торгово – офисной) недвижимости).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Ликвидность рынка. В целом ликвидность рынка земельных участков в регионе может быть оценена как «низкая». Срок экспозиции объектов недвижимости на рынке оценивается около 7 месяцев.

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

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

8. 21 февраля 2022 года, президент России Владимир Путин подписал указы о признании суверенитета Донецкой и Луганской народных республик в границах Донецкой и Луганской областей Украины до 2014 года.

24 февраля 2022 года Владимир Путин заявил о начале специальной операции в Донбассе. На фоне обострения ситуации вокруг Донбасса произошел крупнейший обвал фондового российского рынка со времен присоединения Крыма.

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

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



РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом.

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

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

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

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

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

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

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

4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как незастроенного

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

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

- «О введении в действие земельного кодекса РФ» от 25.10.2001 года №137-ФЗ;
- «Градостроительный кодекс РФ» от 29.12.2004 года №190-ФЗ;
- «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» от 21.12.2004 года №172-ФЗ;
- «Земельный кодекс РФ» от 25.10.2001 года №136-ФЗ.

В результате проведенного анализа наиболее эффективного использования земельного участка как свободного, оценщик пришел к нижеследующим выводам.

Физическая возможность

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

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

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



Правомочность

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

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

Как следствие, у оценщика есть все основания полагать, что с законодательной точки зрения, использование земельного участка под строительство объектов недвижимости (зданий и сооружений) не относящихся к понятию «для обслуживания многоквартирного жилого дома», будет запрещено.

Финансовая оправданность и максимальная эффективность

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

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемого земельного участка представлено в табл. 49.

Таблица 49.

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемого земельного участка

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

Источник: 1. Анализ оценщика.

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

4.2. Анализ наиболее эффективного использования объекта незавершенного строительства

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

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

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

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



РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

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

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» основными подходами к оценке являются рыночный, доходный и затратный подходы. В целом общие подходы к оценке в указанных стандартах не противоречат друг другу.

5.2. Основные понятия оценки

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

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

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

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Справедливая стоимость – цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в условиях операции, осуществляемой на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки (п. 9 Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»).

Справедливая стоимость – это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки (п. 24 Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»).

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

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

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

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

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

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

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

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это



дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки (ст. 10 федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ).

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

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

5.3. Общее описание подходов и методов оценки земельных участков

При оценке стоимости земельных участков, с точки зрения методологии, используются:

- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р.
- Методические рекомендации по оценке стоимости земли, разработанные АНО «Союзэкспертиза» ТПП РФ.
- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)».
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)».
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)».
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)».
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)».
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

Реализация различных подходов для оценки земельных участков возможна с использованием следующих методов:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения;
- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

Сравнительный (рыночный) подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Условия применения сравнительного подхода (в соответствии с ФСО V).

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

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

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

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

- 1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
- 2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его



информации);

3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

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

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

В соответствии с положениями федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

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

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

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



- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

К методам сравнительного подхода относятся: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. Так же необходимо отметить, что в соответствии с ФСО № 7 для оценки земельных участков может использоваться метод регрессионного анализа.

1. Метод сравнения продаж.

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

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

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

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

где:

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

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

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

K_i - коэффициент согласования скорректированных единиц сравнения объектов аналогов;

n - количество объектов-аналогов;

m - количество учитываемых при проведении корректировок характеристик.

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

2. Метод регрессионного анализа

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

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

где:

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

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

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

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

В общем случае, принимаемые для расчетов (по любой из ранее описанных модели) характеристики объекта оценки, должны являться факторами стоимости (факторы, изменение которых влияет на стоимость объекта оценки). Традиционно характеристики объекта оценки принято делить на две



основные группы: количественные и качественные, в совокупности, описывающие основные признаки объекта.

3. Метод выделения.

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

4. Метод распределения.

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Условия применения доходного подхода (в соответствии с ФСО V).

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

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

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

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

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

В соответствии с положениями федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»



при применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;
- г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;
- д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;
- е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;
- ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;
- з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

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

1. Метод капитализации земельной ренты

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

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

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

2. Метод остатка

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



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

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Метод предполагаемого использования

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



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

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

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

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

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

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

Затратный подход.

В соответствии с положениями федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г., затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

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

Условия применения затратного подхода (в соответствии с ФСО V).

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, – значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

2) надежность других подходов к оценке объекта – наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;

2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий.

Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

1) полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;

2) затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав



объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов. В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» при применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы);



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

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

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

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

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

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

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

- ресурсный метод;
- базисно – индексный метод.

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

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

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

Методические основы определения износа улучшений

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

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

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

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

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

Для определения физического износа могут быть использованы следующие методы:

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

Функциональный износ (устаревание) – это уменьшение стоимости объекта недвижимости



результате его несоответствия современным требованиям рынка к планировке, техническому оснащению, дизайну и др.

Для определения функционального износа могут быть использованы следующие методы:

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

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

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

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

Сравнительный (рыночный) подход.

В соответствии с положениями федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г., сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

В целом методические подходы к реализации сравнительного (рыночного) подхода в указанных стандартах не противоречивы. По этой причине дальнейшее описание методологии основывается на положениях ФСО V и ФСО № 7.

Условия применения сравнительного подхода (в соответствии с ФСО V).

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

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

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

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

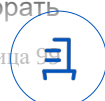
- 1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
- 2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
- 3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен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

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

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

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

- а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать



достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

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

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

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

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

Доходный подход.

В соответствии с положениями федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г., доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

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

Условия применения доходного подхода (в соответствии с ФСО V).



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

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

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

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

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

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

- а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;
- г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;
- д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;
- е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;
- ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;
- з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

5.5. Согласование результатов оценки

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

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» если для оценки справедливой стоимости используются



множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости - это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах.

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» в случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке недвижимости нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом.

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

При недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке недвижимости в соответствии с требованиями настоящего Федерального стандарта оценки и общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI, в рамках выбранного подхода на основе имеющихся данных рекомендуется указать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве проверочных к итоговому результату оценки недвижимости.

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

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



РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

6.1. Выбор и обоснование подходов и методов оценки

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

- Статья 14 «Права оценщика» - ФЗ от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в последней редакции): «Оценщик имеет право: применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки»;
- п. 1. Раздела I. Подходы к оценке - ФСО V: «При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки»;
- п. 2. Раздела I. Подходы к оценке - ФСО V: «В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки»;
- п. 25 Раздел VII. Подходы к оценке – ФСО №7: «Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки».

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

Анализ возможности использования сравнительного и доходного подходов и методов оценки в рамках каждого из указанных подходов для оцениваемого земельного участка, представлен в табл. 50.

Таблица 50.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки земельного участка

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



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

Источник: 1. Анализ оценщика.

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

Анализ возможности использования подходов и методов оценки объекта незавершенного строительства представлен в табл. 51.

Таблица 51.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки стоимости объекта незавершенного строительства

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
Затратный подход			
Метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы)	Существующая информационная и справочная база сборников УПСС (укрупненные показатели стоимости строительства) позволяет рассчитать стоимость строительства части оцениваемого здания.	Метод использовать целесообразно	Затратный подход используется, в рамках затратного подхода
Метод разбивки по компонентам (метод укрупненных элементарных показателей стоимости)	Ввиду того, что в рамках затратного подхода предполагается использовать метод сравнительной единицы, то данный метод (метод укрупненных элементарных показателей стоимости) при проведении настоящей оценки не использовался.	Метод использовать нецелесообразно	используется метод сравнительной единицы



Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
Метод единичных расценок	Ввиду того, что в рамках затратного подхода предполагается использовать метод сравнительной единицы, то данный метод (метод единичных расценок) при проведении настоящей оценки не использовался.	Метод использовать нецелесообразно	
Сравнительный (рыночный) подход			
Качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы)	В открытых источниках по рынку коммерческой недвижимости отсутствует информация о предложениях объектов незавершенного строительства, аналогичных оцениваемому.	Метод использовать нецелесообразно	Сравнительный (рыночный) подход не используется.
Метод регрессионного анализа	Данное обстоятельство создаёт предпосылки для отказа в использовании методов данного подхода.	Метод использовать нецелесообразно	
Метод корректировок		Метод использовать нецелесообразно	
Доходный подход			
Метод прямой капитализации		Метод использовать нецелесообразно	Доходный подход не используется.
Метод дисконтирования денежных потоков	В открытых источниках по рынку коммерческой недвижимости отсутствует информация о предложениях к аренде объектов аналогичных оцениваемому. Данное обстоятельство создаёт предпосылки для отказа в использовании методов данного подхода.	Метод использовать нецелесообразно	
Метод капитализации по расчетным моделям		Метод использовать нецелесообразно	

Источник: 1. Анализ оценщика.

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



6.2. Расчет стоимости земельного участка сравнительным (рыночным) подходом

6.2.1. Общие положения

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

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

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

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

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

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

6.2.2. Расчет стоимости земельного участка методом корректировок

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

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

Оценка стоимости методом корректировок предполагает следующую последовательность действий:

1. Выбор единицы сравнения (определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки).
2. Выбор объектов-аналогов (выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них).
3. Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения).
4. Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта (сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки).
5. Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта.
6. Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта (внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости)).
7. Расчет стоимости объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов (согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки).

Выбор единицы сравнения

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

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$C_{уд.} = \frac{C}{S_{об.}},$$



где:

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

S_{3y} - площадь объекта, кв. м.

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

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

Выбор объектов-аналогов.

В качестве базы для отбора объектов-аналогов использовались все объекты анализа, представленные в разделе 3.2.3, т.к. они идентичны по местоположению (расположены в Центральном районе г. Ханты-Мансийск) и виду разрешенного использования (предназначены для ИЖС).

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

Также, при выборе объектов-аналогов оценщик учитывал рекомендуемое на практике количество аналогов для сравнительного (рыночного) подхода от 3 до 5 и принцип замещения³, согласно которому максимальная стоимость собственности определяется наименьшей ценой или стоимостью, по которой может быть приобретена другая собственность с эквивалентной полезностью или другими словами: принцип замещения означает, что при наличии определенного количества однородных (по полезности или доходности) объектов недвижимости самым высоким спросом будут пользоваться объекты с наименьшей ценой⁴.

Данные об объектах-аналогах, используемых в дальнейших расчетах, представлены в табл. 52.

Таблица 52.

Данные об объектах-аналогах

Объект-аналог	Объект анализа	Адрес объекта	Площадь объекта, кв. м	Категория земель	ВРИ	Коммуникации	Наличие зарегистрированных строений на участке	Цена, руб.	Удельная цена, руб./кв. м
Объект-аналог 1	Объект анализа 5	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, пер. Первомайский	620,0	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство	электричество, газ по границе	на участке имеются ветхие строения (под снос (разбор))	3 500 000	5 645
Объект-аналог 2	Объект анализа 3	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Доронина	450,0	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство	нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом)	без построек	4 500 000	10 000
Объект-аналог 3	Объект анализа 6	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Рознина, д. 111	750,0	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство	электричество	без построек	6 450 000	8 600
Объект-аналог 4	Объект анализа 11	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, 54	934,0	земли населенных пунктов	для обслуживания усадебного жилого дома (индивидуальное жилищное строительство)	электричество	без построек	6 100 000	6 531
Объект-аналог 5	Объект анализа 12	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира	520,0	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство	электричество 3 фазы	без построек	4 800 000	9 231

Источник: 1. Расчеты оценщика 2. Анализ оценщика.

Определение элементов сравнения

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

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

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

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



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

Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта

Сравнение объекта (объектов) оценки и объектов-аналогов представлено в табл. 53.

Таблица 53.

Сравнение объекта оценки и объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования и (или) зонирование							
- категория	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	Отличий нет, корректировка не проводилась
- разрешенное использование	для обслуживания многоквартирного жилого дома	индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)	индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)	индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)	для обслуживания усадебного жилого дома (индивидуальное жилищное строительство)	индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)	Отличия существенные, вводится корректировка на разрешенное использование
Местоположение:							
- адрес объекта	г. Ханты-Мансийск, ул. Островского, 3	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра,	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра,	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра,	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра,	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра,	Отличия существенные, требуется корректировка. Данная корректировка учтена при корректировке на



Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1 г. Ханты-Мансийск, пер. Первомайский	Объект-аналог 2 г. Ханты-Мансийск, ул. Доронина	Объект-аналог 3 г. Ханты-Мансийск, ул. Рознина, д. 111	Объект-аналог 4 г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, 54	Объект-аналог 5 г. Ханты-Мансийск, ул. Мира	Результаты сравнения
- типовая территориальная зона в пределах региона	T3 № 1	T3 № 1	T3 № 1	T3 № 1	T3 № 1	T3 № 1	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах города	сочетание T3 № 1, T3 № 4 и T3 № 5	T3 № 4	сочетание T3 № 1 и T3 № 4	сочетание T3 № 4 и T3 № 5	сочетание T3 № 1, T3 № 4 и T3 № 5	сочетание T3 № 1, T3 № 4 и T3 № 5	Отличия существенные, вводится поправка на местоположение (на типовую территориальную зону в пределах города)
Физические характеристики:							
- площадь, кв. м	1 796,0	620,0	450,0	750,0	934,0	520,0	Отличия существенные, вводится поправка на площадь
- наличие коммуникаций	нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом)	электричество, газ по границе	нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом)	электричество	электричество	электричество 3 фазы	Отличия существенные, вводится поправка на наличие коммуникаций
- рельеф объекта	относительно ровный (без существенных перепадов высот мешающих/за трудняющих строительство)	относительно ровный (без существенных перепадов высот мешающих/за трудняющих строительство)	относительно ровный (без существенных перепадов высот мешающих/за трудняющих строительство)	относительно ровный (без существенных перепадов высот мешающих/за трудняющих строительство)	относительно ровный (без существенных перепадов высот мешающих/за трудняющих строительство)	относительно ровный (без существенных перепадов высот мешающих/за трудняющих строительство)	Отличий нет, корректировка не проводилась
- форма объекта	правильная трапециевидная	относительно правильная	относительно правильная	относительно правильная	относительно правильная	относительно правильная	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики							
- уровень операционных расходов	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	Отличий нет, корректировка не проводилась
- условия аренды	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
- состав арендаторов	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
- иные характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Другие характеристики							
- наличие подъездных дорог	есть	есть	есть	есть	есть	есть	Отличий нет, корректировка не проводилась
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов.	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Дополнительные характеристики	без построек	на участке имеются ветхие строения (под снос (разбор))	без построек	без построек	без построек	без построек	Отличия существенные, вводится поправка на необходимость и сноса ветхих строений

Источник: 1. Анализ оценщика.

Внесение корректировок

Анализ данных представленных в табл. 53, показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие поправки:



- поправку на условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- поправку на разрешенное использование объекта (характеристика вида использования);
- поправку на типовую зону в пределах города (характеристика местоположения);
- поправку на общую площадь (физическая характеристика);
- поправку на наличие коммуникаций (физическая характеристика);
- поправку на дополнительные характеристики (в части необходимости сноса ветхих строений).

Описание проведенных корректировок

Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений).

Как правило, при закрытии сделок по купле-продаже недвижимости, возможно, некоторое снижение платежа (в результате торга).

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

При проведении настоящей оценки поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) определена на основе значений, представленных в табл. 54.

Таблица 54.

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

№ п/п	Источник	Условия применения поправки	Значение, %
1	Данные, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год	Среднее значение при продаже земельных участков под ИЖС в городах с численностью населения до 500 тыс. чел. и уровнем дохода выше среднего (по коллективному мнению оценщиков)	4

Подтверждение информации

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

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

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

2	Данные, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год	Среднее значение при продаже земельных участков под ИЖС в городах с численностью населения до 500 тыс. чел. и уровнем дохода выше среднего (по мнению сотрудников банковских структур)	10
---	---	--	----

Подтверждение информации



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

Справочник оценки недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

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

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

3 Данные, представленные на аналитическом портале www.statirel.ru Значение при продаже земельных участков из состава земель населенных пунктов под ИЖС в населенных пунктах группы Б (областные населенные пункты) 7,0

Подтверждение информации

Скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.07.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 12.07.2023 г.)



Коэффициенты Скидки на торг - отношение цен фактических рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации

Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statirel

Указанные скидки на торг для земельных участков действительны только в случае, когда категория и вид разрешенного использования участка соответствуют наиболее эффективному использованию (п. 15 ФСО. Приказа Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611)

№	Объекты недвижимости	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	0,88	0,95	0,92	0,93	0,92	0,90
2	Земли населенных пунктов под многоквартирную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,91	0,95	0,93	0,94	0,93	0,92
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,91	0,95	0,93	0,94	0,93	0,92
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,86	0,95	0,91	0,93	0,91	0,89
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,77	0,92	0,85	0,88	0,86	0,82
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почвы, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,70	0,90	0,81	0,84	0,82	0,77
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,83	0,94	0,88	0,90	0,89	0,86

Примечание:

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

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

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

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

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

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

- А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королев, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД, г. Сс и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий,

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

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

Данные, представленные в издании «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 32, 2023 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича»

Среднее значение при продаже земельных участков в средних городах

11,8

Подтверждение информации



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

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	4-5 (4,3)	7-8 (7,5)	3-8 (3,3)	6-8 (7)	4-6 (3)	6-9 (7,5)	6-7 (6,5)	8-11 (9,5)	8-12 (10)
Екатеринбург	3-5 (4)	6-7 (6,5)	3-6 (3,5)	7-9 (8)	4-5 (4,5)	8-10 (9)	6-7 (6,5)	10-11 (10,5)	9-12 (10,5)
Краснодар	3-4 (3,3)	5-7 (6)	4-5 (4,5)	7-10 (8,5)	3-6 (4,5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	8-12 (10)
Москва	4-6 (3)	7-10 (7,5)	3-6 (3,3)	9-11 (10)	6-7 (6,5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	9-13 (11)	9-12 (10,5)
Новосибирск	3-5 (4)	5-7 (6)	3-6 (3,5)	8-10 (9)	5-6 (5,5)	9-11 (10)	4-7 (5,5)	10-12 (11)	9-11 (10)
Ростов-на-Дону	4-5 (4,3)	6-8 (7)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	6-7 (6,5)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	10-12 (11)
С.-Петербург	4-5 (4,5)	6-9 (7,5)	3-9 (7)	8-10 (9)	4-6 (5)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	9-12 (10,5)
Среднее по крупным городам	4,2	6,9	5,6	8,7	5,4	9,4	6,6	10,7	10,4
Средние города									
Владивосток	3-6 (4)	7-9 (8)	3-7 (3)	8-9 (8,5)	6-8 (7)	8-12 (10)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	9-13 (11)
Омск	3-5 (4)	7-9 (8)	6-8 (7)	9-11 (10)	4-6 (5)	8-12 (10)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	9-12 (10,5)
Севастополь	6-7 (6,5)	9-12 (10,5)	-	8-12 (10)	-	9-11 (10)	-	10-13 (11,5)	11-15 (13)
Ставрополь	4-6 (5)	7-9 (8)	3-7 (6)	8-12 (10)	5-7 (6)	8-13 (10,5)	4-8 (6)	10-12 (11)	11-13 (12)
Тамбов	4-6 (5)	8-10 (9)	3-7 (6)	8-11 (9,5)	5-7 (6)	8-12 (10)	6-8 (7)	8-13 (10,5)	11-14 (12,5)
Тверь	4-6 (5)	7-9 (8)	4-7 (3,5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	10-14 (12)	11-15 (11,5)
Среднее по средним городам	4,9	8,6	5,8	9,7	6,1	10,2	7,1	11,2	11,8
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область	5-8 (6,5)	8-10 (9)	3-9 (7)	10-13 (11,5)	6-10 (8)	10-13 (11,5)	8-9 (8,5)	11-14 (12,5)	11-13 (12)
Примечание: В скобках указано среднее значение. По данным аналитической службы юрис-РФ максимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и августе.									

Примечание. В скобках указано среднее значение.
По данным исследования рынка жилья РФ максимальные скидки при продаже прав собственности являются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.

Среднее значение, с учетом округлений

8,0

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

В рамках настоящего отчета значение поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) принято равным среднему значению значений, указанных в таблице выше, в размере (минус) 8%, учитывая расположение объекта оценки в центральной части города, а также то, что объект оценки находится в г. Ханты-Мансийск, в котором численность населения составляет 110,368 тыс. чел., а доход на человека 61 164,6 руб. (<https://admhmansy.ru/rule/admhmansy/adm/departament-of-economic-development-and-investments/activiti/new-section/itogi-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-goroda-khanty-mansiyska-za-2023-god/>), в то время как значение данного показателя по Российской Федерации за I квартал 2023 г. составляет 39 652 руб. (<https://rosstat.gov.ru/folder/13397>), в то время как значение данного показателя по Российской Федерации за I квартал 2023 г. составляет 39 652 руб. (https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Urov_11kv-nm.xlsx)).

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

Значение данной поправки применялось для всех объектов-аналогов.

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

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

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

Анализ открытых источников информации позволил выявить результаты исследований посвященных анализу величины поправки на функциональное назначение земельных участков из состава земель населенных пунктов. Значения величины поправки на функциональное назначение земельных участков из состава земель населенных пунктов, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год, приведены в табл. 55.



Таблица 55.

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

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

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

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,86	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	н/д	н/д	н/д
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,96	0,86	1,00
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	н/д	н/д	н/д
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,98	н/д	н/д
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,75	н/д	н/д
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,96	0,87	1,00

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

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

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,70	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	0,74	0,61	0,87
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,63	0,53	0,73
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	н/д	н/д	н/д
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,65	0,86
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,59	0,44	0,74
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,66	0,50	0,81

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

В рамках настоящего отчета, значение данной поправки определялось на основе данных, представленных в табл. 55, по формуле:

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

где:

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

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

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

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

Поправка на характеристику местоположения (в части поправки на типовую территориальную зону в пределах города).

Анализ открытых источников информации позволил выявить результаты исследований посвященных анализу величины поправки на местоположение объектов недвижимости в пределах города. Значения величины поправки на местоположение объектов недвижимости в пределах города, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год, приведены в табл. 56.

Таблица 56.

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

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

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

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

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,92	0,87; 0,97
2	Санкт-Петербург	0,86	0,78; 0,94
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,88	0,82; 0,94
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,79	0,67; 0,91
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,89	0,82; 0,96
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,93	0,91; 0,96
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,88	0,81; 0,94

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

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

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,65	н/д; н/д
2	Санкт-Петербург	0,68	0,59; 0,76
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,78	0,73; 0,85
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,53	0,36; 0,71
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,77	0,70; 0,84
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,86	0,81; 0,91
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,78	0,72; 0,84

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

Таблица 98. Территориальные коэффициенты для земельных участков под жилую застройку. Окраины города, промзоны по отношению к центру города.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,60	0,48; 0,72
2	Санкт-Петербург	0,61	0,53; 0,70
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,67	0,59; 0,75
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,56	0,43; 0,69
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,65	0,57; 0,73
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,69	0,61; 0,76
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,67	0,59; 0,74

Справочник: оценка недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия (по состоянию на 2021).

Таблица 95. Территориальные коэффициенты для земельных участков под жилую застройку. Зоны автомагистралей по отношению к центру города.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,50	н/д; н/д
2	Санкт-Петербург	0,74	0,66; 0,81
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,74	0,68; 0,81
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,61	0,48; 0,74
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,67	0,59; 0,75
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,77	0,72; 0,82
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,74	0,68; 0,80

Справочник: оценка недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия (по состоянию на 2021).

Таблица 97. Территориальные коэффициенты для земельных участков под жилую застройку. Многоквартирная жилая застройка по отношению к центру города.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,65	н/д; н/д
2	Санкт-Петербург	0,78	0,72; 0,84
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,79	0,73; 0,86
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,65	0,50; 0,80
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,83	0,76; 0,90
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,80	0,75; 0,85
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,77	0,70; 0,85

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

В рамках настоящего отчета используются данные для городов с населением менее 500 тыс. человек и уровнем дохода выше среднего.

В сводном виде данные об отношении цен для земельных участков под жилую застройку по районам города, для городов с населением до 500 тыс. чел. и уровнем дохода выше среднего, представлены в табл. 57.

Таблица 57.

Данные об отношении цен для земельных участков под жилую застройку по районам города, для городов с населением до 500 тыс. чел. и уровнем дохода выше среднего

Наименование типовой территориальной зоны в пределах города		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов				
	Удельная цена			
Центр города	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	ТЗ № 2	0,93	0,91	0,96
Зоны автомагистралей	ТЗ № 3	0,77	0,72	0,82
Индивидуальные жилые дома	ТЗ № 4	0,86	0,81	0,91
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	ТЗ № 5	0,80	0,75	0,85
Окраины города, промзоны	ТЗ № 6	0,69	0,61	0,76

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год

Оцениваемый земельный участок, как и объекты-аналоги №№ 4 и 5, расположены в районе, сочетающем в себе признаки следующих типовых территориальных зон города ТЗ № 1, ТЗ № 4 и ТЗ № 5 (центр города, индивидуальные жилые дома, высотная (многоквартирная) жилая застройка).

Объект-аналог № 1 расположен в районе, с типовой территориальной зоной города ТЗ № 4 (индивидуальные жилые дома).

Объект-аналог № 2 расположен в районе, сочетающем в себе признаки следующих типовых территориальных зон города ТЗ № 1 и ТЗ № 4 (центр города, индивидуальные жилые дома).

Объект-аналог № 3 расположен в районе, сочетающем в себе признаки следующих типовых территориальных зон города ТЗ № 4 и ТЗ № 5 (индивидуальные жилые дома, высотная (многоквартирная) жилая застройка).

Для расчета поправки, учитывающей отличия в местоположении внутри города, использовались средние значения коэффициентов, представленных в табл. 57.

Значение поправки на местоположение (на типовую территориальную зону в пределах города) определялось на основе зависимости:

$$П = \left(\frac{K_{ОЦ}}{K_{ОА}} - 1 \right) * 100\%,$$

где:

$K_{ОЦ}$ - среднее значение коэффициента уменьшения/увеличения удельной цены оцениваемого объекта в зависимости от типовой территориальной зоны в пределах города (для земельных участков под жилую застройку);

$K_{ОА}$ - среднее значение коэффициента уменьшения/увеличения удельной цены объекта-аналога в зависимости от типовой территориальной зоны в пределах города (для земельных участков под жилую застройку).

Рассчитанные значения поправки на местоположение объекта (в части поправки на типовую территориальную зону в пределах города) для объектов-аналогов, представлены в табл. 58.

Таблица 58.

Значения поправки на местоположение

Объект-аналог	Типовая территориальная зона в пределах города для оцениваемого объекта		Типовая территориальная зона в пределах города для объекта-аналога*		Поправка на местоположение (округленно), %
	Обозначение зоны	Значение коэффициента	Обозначение зоны	Значение коэффициента	
Объект-аналог 1	сочетание ТЗ № 1, ТЗ № 4 и ТЗ № 5	0,887 ((1+0,86+0,8)/3=0,887)	ТЗ № 4	0,86	3
Объект-аналог 2	сочетание ТЗ № 1, ТЗ № 4 и ТЗ № 5	0,887 ((1+0,86+0,8)/3=0,887)	сочетание ТЗ № 1 и ТЗ № 4	0,93 ((1+0,86)/2=0,93)	-5
Объект-аналог 3	сочетание ТЗ № 1, ТЗ № 4 и ТЗ № 5	0,887 ((1+0,86+0,8)/3=0,887)	сочетание ТЗ № 1 и ТЗ № 5	0,83 ((0,86+0,8)/2=0,83)	7



Объект-аналог	Типовая территориальная зона в пределах города для оцениваемого объекта		Типовая территориальная зона в пределах города для объекта-аналога*		Поправка на местоположение (округленно), %
	Обозначение зоны	Значение коэффициента	Обозначение зоны	Значение коэффициента	
Объект-аналог 4	сочетание ТЗ № 1, ТЗ № 4 и ТЗ № 5	0,887 ((1+0,86+0,8)/3=0,887)	сочетание ТЗ № 1, ТЗ № 4 и ТЗ № 5	0,887 ((1+0,86+0,8)/3=0,887)	0
Объект-аналог 5	сочетание ТЗ № 1, ТЗ № 4 и ТЗ № 5	0,887 ((1+0,86+0,8)/3=0,887)	сочетание ТЗ № 1, ТЗ № 4 и ТЗ № 5	0,887 ((1+0,86+0,8)/3=0,887)	0

* - типовая территориальная зона в пределах города определялась исходя из характера окружающей застройки в районе нахождения объектов, с использованием встроенной функции «Панорамы улиц и фотографии» сервиса «Яндекс. Карты» (<https://yandex.ru/maps/>).

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Поправка на физические характеристики (в части поправки на площадь объекта).

Как отмечалось ранее, фактор масштаба (общая площадь) оказывает существенное влияние на удельную стоимость объектов недвижимости, что отражается на ценах сделок с объектами недвижимости.

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния фактора масштаба (площади) земельных участков в зависимости от диапазона, к которому принадлежит площадь земельного участка.

Данные исследования представлены на аналитическом портале www.statrile.ru (см. табл. 59).

Таблица 59.

Формулы для расчёта поправки на площадь земельного участка для категории земли населенных пунктов

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	Коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула
более 1 млн. человек	0,678	-0,15	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,15}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,629	-0,17	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,17}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,578	-0,21	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,21}$
поселения до 50 тыс. человек	0,551	-0,23	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,23}$
Категория земельного участка	Коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,531	-0,28	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,28}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,688	-0,32	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,32}$

Подтверждение информации

на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.07.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 12.07.2023 г.)



Поправка рыночной стоимости земельного участка на общую площадь (размер, масштаб)

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^a$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед./кв. м.

S – общая площадь земельного участка, кв. м.

b – коэффициент активности рынка.

a – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночных данных

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R ² - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K _s)
более 1 млн. человек	0,678	-0,15	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,15}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,629	-0,17	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,17}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,578	-0,21	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,21}$
поселения до 50 тыс. человек	0,551	-0,23	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,23}$
Категория земельного участка	R ² - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K _s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,531	-0,28	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,28}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,688	-0,32	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,32}$

S_o – общая площадь оцениваемого земельного участка, кв. м.

S_a – общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, кв. м.

<https://statrile.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3200-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-07-2023-goda>

Таким образом, исходя из численности населения г. Ханты-Мансийск необходимо применять формулу: $K_s = (S_o/S_a)^{-0,21}$.

Результаты расчета поправки на различие площадей объекта (объектов) оценки и объектов-аналогов представлены в табл. 60.



Таблица 60.

Результаты расчета поправки на различие площадей объектов

Наименование параметра	Значение параметра					
	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Общая площадь, кв. м	1 796,0	620,0	450,0	750,0	934,0	520,0
Поправка на площадь объекта, %		-20	-25	-17	-13	-23

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Поправка на физические характеристики (в части поправки на наличие коммуникаций).

Важным ценообразующим фактором является наличие инженерных коммуникаций на земельном участке, отсутствие или наличие которых существенно влияет на стоимость объектов недвижимости. В предложениях по продаже объектов (земельных участков) среди основных коммуникаций обычно выделяются электричество, газоснабжение, а также отопление, водоснабжение и канализация. Наибольшие цены запрашиваются за объекты, обеспеченные всеми коммуникациями, по мере снижения числа коммуникаций цены снижаются.

При проведении настоящей оценки поправка на наличие коммуникаций определена на основе значений, представленных в табл. 61.

Таблица 61.

Исходные данные и результаты расчета поправки на наличие коммуникаций

№ п/п	Источник	Условия применения поправки	Значение, %
1	Данные, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год	Значение поправки между «коммуникации отсутствуют» и «коммуникации электричество»	-16

Подтверждение информации

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Корректировки на наличие коммуникаций для цен земельных участков, расположенных в регионах городов с численностью до 1 млн. человек

Таблица 65

Коммуникация	Аналог							
	Отсутствуют	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Комм	Г, В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм
Отсутствуют	0%	-16%	-17%	-18%	-30%	-31%	-32%	-43%
Э	19%	0%	-1%	-3%	-17%	-18%	-19%	-32%
Г	20%	1%	0%	-2%	-16%	-17%	-18%	-31%
В, К, Т, Комм	22%	3%	2%	0%	-15%	-16%	-17%	-30%
Э, Г	43%	20%	19%	17%	0%	-2%	-3%	-16%
Э, В, К, Т, Комм	45%	22%	21%	19%	2%	0%	-1%	-17%
Г, В, К, Т, Комм	46%	23%	22%	20%	3%	1%	0%	-16%
Э, Г, В, К, Т, Комм	74%	46%	45%	43%	22%	20%	19%	0%

Источник: 1. Анализ оценщика. 2. Расчеты оценщика.

Результаты расчета поправки на наличие коммуникаций представлены в табл. 62.

Таблица 62.

Результаты расчета поправки на наличие коммуникаций

Наименование параметра	Значение параметра					
	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Наличие коммуникаций	нет	электричество, газ по границе	нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом)	электричество	электричество	электричество 3 фазы
Поправка, %		-16	0	-16	-16	-16

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Поправка на дополнительные характеристики (в части необходимости сноса ветхих строений)

По данным аналитического портала www.statirelt.ru, существует следующий диапазон корректирующих коэффициентов на необходимость расчистки земельного участка (см. табл. 63).

Таблица 63.

Значения величины корректирующего коэффициента на необходимость расчистки участка

Тип объекта недвижимости	Продажа		
	Min значение	Max значение	Среднее значение
Свободный (незастроенный)			1,00
Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,76	0,94	0,87

Подтверждение информации

на Снос ветхих зданий, строений и сооружений – корректировки на 01.07.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 12.07.2023 г.)

Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и сооружениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов.

Итоги расчета СтатРиэлт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,76	0,94	0,87

Примечание:

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница значений - плотно застроенные земельные участки, с высокими затратами на снос, транспортировку лома
- верхняя граница - участки с ветхими объектами, материалы которых можно вторично использовать

Источник: 1. <https://statrile.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023q/korrektirovki-stoimosti-zemli/3197-na-snos-vetkhikh-zdaniy-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-07-2023-goda>

Рассматриваемый земельный участок оценивается как свободный (без построек/строений), поэтому ко всем объектам-аналогам, на которых расположены ветхие строения/постройки под снос, применялся корректирующий коэффициент, определённый в соответствии с вышеприведенной информацией следующим образом: $1/0,87=1,15$ или 15%.

Результаты расчета поправки на дополнительные характеристики (в части необходимости сноса ветхих строений) представлены в табл. 64.

Таблица 64.

Результаты расчета поправки на дополнительные характеристики (в части необходимости сноса ветхих строений)

Наименование параметра	Значение параметра					
	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Наличие ветхих строений под снос	без построек	на участке имеются ветхие строения (под снос (разбор))	без построек	без построек	без построек	без построек
Значение коэффициента	1	0,87	1	1	1	1
Поправка, %		15	0	0	0	0

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Расчет стоимости объекта (объектов) путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов

Результаты проведенных корректировок цены объектов-аналогов представлены в табл. 65.

Таблица 65.

Результаты проведенных корректировок цены объектов-аналогов

Наименование параметра	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Площадь, кв. м	1 796,0	620,0	450,0	750,0	934,0	520,0
Цена предложения, руб.		3 500 000	4 500 000	6 450 000	6 100 000	4 800 000
Удельная цена, руб./кв. м		5 645	10 000	8 600	6 531	9 231
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложений), %		-8	-8	-8	-8	-8
Скорректированная удельная цена, руб./кв. м		5 193	9 200	7 912	6 009	8 493
Поправка на разрешенное использование объекта, %		27	27	27	27	27
Скорректированная цена, руб./кв.м.		6 595	11 684	10 048	7 631	10 786
Поправка на типовую зону в пределах города, %		3	-5	7	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		6 793	11 100	10 751	7 631	10 786
Поправка на физические характеристики (в части поправки на площадь объекта), %		-20	-25	-17	-13	-23

Передан через Диадок 03.08.2023 11:27 GMT+03:00

914dcdb5-ed82-41f9-85c3-c8e7266e4261

Страница 118 из 221

Наименование параметра	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Скорректированная удельная цена, руб./кв. м		5 434	8 325	8 923	6 639	8 305
Поправка на коммуникации, %		-16	0	-16	-16	-16
Скорректированная удельная цена, руб./кв. м		4 565	8 325	7 495	5 577	6 976
Поправка на дополнительные характеристики (в части необходимости сноса ветхих строений), %		15	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		5 250	8 325	7 495	5 577	6 976
минимальное значение	5 250					
максимальное значение	8 325					
среднее значение между минимальным и максимальным	6 788					
стандартное отклонение	1 295					
вариация (отношение СКО к среднему значению)	19%					
отклонение min и max значения от среднего (округленно)	22%					

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Расчет стоимости объекта (объектов) путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов (согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки) - согласование результатов корректировки

В соответствии с пп.5 п. 9 ФСО V: «Согласование проводится с учетом положений пункта 3 настоящего федерального стандарта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения».

В соответствии с п. 3 ФСО V: «При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки».

В соответствии с п. 2 ФСО V: «В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки».

Ввиду того, что скорректированные значения единиц сравнения отличаются со средней степенью рассеивания:

- вариация (отношение СКО к среднему значению) составляет около 20%, что соответствует средней степени рассеивания⁵;
- отклонение минимального и максимального значения от среднего значения, с учетом округлений, составляет также около 20%, что по данным https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19671/1f8829844bd77b6f5cbe57cf035af7da0d22ef3c/?ysclid=la9iia63ty581606548 является допустимым,

то оценщик принял решение для согласования результатов и формирования итогового значения единиц сравнения использовать скорректированные значения единиц сравнения для всех объектов-аналогов.

В общем случае согласование результатов оценки и формирование итогового значения цены единицы сравнения возможно с использованием двух алгоритмов:

- расчет средневзвешенного значения, путем введения весовых коэффициентов;
- расчет стоимости путем расчета среднего значения и оценка статистической погрешности.

⁵ Коэффициент вариации (Variation coefficient) - <https://wiki.loginom.ru/articles/var>



В настоящем отчете расчет удельной стоимости оцениваемого объекта, полученной на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, проводился на основе алгоритма расчета средневзвешенного значения, путем введения весовых коэффициентов.

Расчет средневзвешенной стоимости, путем введения весовых коэффициентов.

Веса каждому из объектов-аналогов придаются в зависимости от степени отклонения скорректированной удельной цены от первоначальной. Формула для расчета удельного веса объекта-аналога имеет вид:

$$D = \frac{Q - q}{Q} * \left(\frac{1}{n - 1} \right),$$

где:

D - удельный вес объекта-аналога;

Q - суммарное отклонение по всем объектам-аналогам;

q - отклонение по данному объекту-аналогу;

n - количество объектов-аналогов.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости, путем введения весовых коэффициентов, представлены в табл. 66.

Таблица 66.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости для оцениваемого земельного участка

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Удельная цена предложения, руб./кв. м	5 645	10 000	8 600	6 531	9 231
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	5 250	8 325	7 495	5 577	6 976
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м	395	1 675	1 105	954	2 255
Суммарное отклонение, руб./кв. м	6 384				
Веса	0,23453	0,18441	0,20673	0,21264	0,16169
Скорректированная удельная цена предложения с учетом веса, руб./кв. м	1 231	1 535	1 549	1 186	1 128
Средневзвешенная удельная цена с учетом округлений, руб./кв. м	6 630				

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Расчет стоимости объекта (объектов) оценки

Стоимость объекта (объектов) оценки, полученная на основе сравнительного (рыночного) подхода, определялась на основе зависимости следующего вида:

$$C_{3У} = C_{3У_{удел}} * S_{3У},$$

где:

$C_{3У}$ - стоимость земельного участка, руб.;

$C_{3У_{удел}}$ - рассчитанное значение удельной стоимости земельного участка, руб./кв. м;

$S_{3У}$ - площадь земельного участка, кв. м.

Результаты расчета стоимости оцениваемого земельного участка, с учетом округлений, представлены в табл. 67.

Таблица 67.

Результаты расчета стоимости оцениваемого земельного участка, с учетом округлений

Кадастровый номер объекта	Площадь, кв. м	Площадь для расчетов, кв. м	Удельная стоимость, руб./кв. м	Стоимость, руб., с учетом округлений
86:12:0101058:3	1 796 +/-9	1 796	6 630	11 907 000

Источник: 1. Расчеты оценщика.

6.3. Расчет стоимости земельного участка доходным подходом

При проведении настоящей оценки доходный подход для определения стоимости земельного участка не применялся (обоснован отказ). Обоснование отказа от применения доходного подхода к оценке объекта (объектов) оценки представлено в разделе 6.1 настоящего отчета.



6.4. Расчет стоимости объекта незавершенного строительства

6.4.1. Расчет стоимости объекта незавершенного строительства затратным подходом

6.4.1.1. Общие положения

При проведении оценки стоимость оцениваемого объекта затратным подходом, определяется по формуле:

$$C_{затр.} = C_{изн.} + C_{з\gamma},$$

где:

$C_{затр.}$ – стоимость объекта оценки, полученная на основе затратного подхода, руб.;

$C_{изн.}$ – стоимость объекта недвижимости (здания или сооружения), с учетом износа, руб.;

$C_{з\gamma}$ – стоимость земельного участка, руб.

В соответствии с заданием на оценку, при проведении настоящей оценки, стоимость земельного участка под оцениваемым зданием не определяется.

По данной причине, вышеуказанная зависимость для оценки объекта примет вид:

$$C_{затр.} = C_{изн.},$$

где:

$C_{затр.}$ – стоимость объекта оценки, полученная на основе затратного подхода, руб.;

$C_{изн.}$ – стоимость объекта недвижимости (улучшения), с учетом износа, руб.

6.4.1.2. Расчет стоимости объекта незавершенного строительства методом сравнительной единицы

Для определения стоимости замещения объекта методом сравнительной единицы использовалась расчетная зависимость вида:

$$C_{об} = (C_{ед} + \sum_{j=1}^m C_j) * V(S) * \prod_{i=1}^n K_i * K_{\Gamma},$$

где:

$C_{ед}$ – удельная стоимость замещения объекта-аналога;

$V(S)$ – количество единиц сравнения объекта оценки, объем (площадь);

$\sum_{j=1}^m C_j$ – сумма поправок первой группы;

$\prod_{i=1}^n K_i$ – множество относительных поправок к удельной стоимости замещения объекта;

K_{Γ} – значение коэффициента строительной готовности объекта.

При проведении настоящей оценки была принята следующая последовательность действий.

1. Выбор укрупненного стоимостного показателя затрат на замещение оцениваемого здания, с учетом типологических особенностей данного здания, характеризующихся следующими показателями:

- этажность;
- высота этажа;
- планировочный тип;
- общая площадь здания;
- объем здания;
- класс качества здания;
- конструктивная система.



Показатели справочников УПСС включают всю номенклатуру затрат, которые предусматриваются действующей методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС 81-35.2004 с учетом непредвиденных работ и затрат. В справочных показателях стоимости учтен следующий круг затрат:

- прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочих);
- накладные расходы (по нормативам Росстроя);
- прибыль в строительстве в процентах от фонда оплаты труда рабочих;
- затраты на временные здания и сооружения;
- зимние удорожания;
- земельный налог;
- другие налоги, сборы и обязательные платежи;
- затраты на проектные и изыскательские работы;
- непредвиденные работы и затраты;
- технический и авторский надзор;
- другие затраты.

2. Расчет поправок к стоимости отдельных конструктивных элементов, необходимых для учета неполного соответствия оцениваемого здания объекту-аналогу по конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем (поправки первой группы). На данном этапе расчетов основными поправками являются:

- поправка на различие в высоте этажа;
- поправка на степень учета стоимости специальных конструкций и других видов работ;
- конструктивные поправки, связанные с типами применяемых материалов и инженерных систем.

Поправка на различие в высоте этажа.

В соответствии с рекомендациями по использованию справочника УПСС «Общественные здания» данная поправка рассчитывается для следующих конструктивных элементов:

- перекрытия и покрытия;
- полы;
- каркас.

Расчетные зависимости для расчета поправок имеют следующий вид:

Для перекрытия и покрытия:

$$\Delta C_{\text{ПЕР}} = C_{\text{ПЕР}} * \frac{h_a - h_o}{h_o},$$

где: $C_{\text{ПЕР}}$ - удельная стоимость затрат на замещение конструктивного элемента «Перекрытия», руб./куб. м;

h_a - высота этажа объекта-аналога, м;

h_o - высота этажа оцениваемого объекта (здания), м.

Для полов:

$$\Delta C_{\text{ПОЛ}} = C_{\text{ПОЛ}} * \frac{h_a - h_o}{h_o},$$

где:

$C_{\text{ПОЛ}}$ - удельная стоимость затрат на замещение конструктивного элемента «Полы», руб./куб. м;

h_a - высота этажа объекта-аналога, м;

h_o - высота этажа оцениваемого объекта (здания), м.

Для каркаса:

$$\Delta C_{\text{КАР}} = 0,6 * C_{\text{КАР}} * \frac{h_a - h_o}{h_o},$$

где:

$C_{\text{КАР}}$ - удельная стоимость затрат на замещение конструктивного элемента «Каркас», руб./куб. м;



h_a - высота этажа объекта-аналога, м;

h_o - высота этажа оцениваемого объекта (здания), м.

Поправка на степень учета стоимости специальных конструкций и других видов работ.

Данная поправка учитывает существенные различия в конструктивных решениях и оборудовании оцениваемого объекта (здания) и объекта-аналога.

Поправка на отличия в конструктивных решениях.

Данный вид поправок рассчитывается при наличии отличий в конструктивных решениях элементов зданий и используемых материалов. Поправка рассчитывается на основе зависимости вида:

$$\Delta C_i = C_i * \left(\frac{\varphi_o}{\varphi_a} - 1 \right),$$

где:

C_i - удельная стоимость затрат на замещение конструктивного элемента;

φ_o, φ_a - ценностные коэффициенты для конструктивных элементов оцениваемого объекта (здания) и объекта аналога соответственно.

3. Расчет поправок к стоимости групп конструктивных элементов, учитывающих отличия оцениваемого объекта (здания) и объекта - аналога характерных для здания в целом (поправки второй группы). На данном этапе расчетов основными поправками являются:

- поправка на разницу в объеме или площади;
- поправка, учитывающая различия в сейсмичности;
- поправка, учитывающая изменение цен в строительстве;
- поправка, учитывающая регионально-климатический (регионально – экономический) коэффициент;
- поправка, учитывающая прибыль предпринимателя;
- поправка, учитывающая налог на добавленную стоимость.

Поправка на разницу в объеме или площади.

Данная поправка учитывает изменение стоимости работ, обусловленное различиями в размерах оцениваемого объекта (здания) объекта-аналога.

Коэффициент соотношения объема (площади) оцениваемого объекта и объекта - аналога определялся по формуле:

$$K_{V(S)} = \frac{V_o(S_o)}{V_A(S_A)},$$

где:

$V_o(S_o)$ – объем (площадь) оцениваемого объекта, куб. м (кв. м);

$V_A(S_A)$ – объем (площадь) объекта – аналога, куб. м (кв. м).

Количественные значения поправок приведены в соответствующих разделах справочников УПСС издательства КО-ИНВЕСТ и представлены в табл. 68.

Таблица 68.

Поправка на разницу в объеме (площади) для справочников УПСС издательства КО-ИНВЕСТ

Поправка на разницу в объеме		Поправка на разницу в площади	
$V_o/V_{ср}$	K_o	$S_o/S_{ср}$	K_o
0,10 - 0,29	1,22	0,25 - 0,49	1,2
0,30 - 0,49	1,2	0,50 - 0,85	1,1
0,50 - 0,70	1,16	0,86 – 1,15	1
0,71 – 1,30	1,0	1,16 – 1,5	0,95
1,31 – 2,0	0,87	1,51 – 2,0	0,93

Источник информации: 1. Общая часть справочников укрупненных показателей стоимости строительства издания КО-ИНВЕСТ.

Поправка, учитывающая различия в сейсмичности.

Данная поправка вводится в случае, когда оцениваемый объект располагается в районе с сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности, для которой рассчитаны стоимостные показатели в соответствующем справочнике УПСС.

Расчет коэффициента проводится по следующей формуле:



$$K_{сейсм.} = \frac{\alpha_i}{\alpha_c},$$

где:

α_c , α_i - коэффициенты уровня стоимости объекта соответственно при сейсмичности, учтенной в справочнике (6 баллов), и при сейсмичности в j-ом районе расположения оцениваемого объекта.

Количественные значения коэффициентов для расчета корректировки на сейсмичность представлены в табл. 69.

Таблица 69.

Количественные значения коэффициентов для расчета корректировки на сейсмичность

Сейсмичность в баллах	a
6	1
7	1,04
8	1,05
9	1,08
10	1,09

Источник: 1. Общая часть справочников укрупненных показателей стоимости строительства издания КО-ИНВЕСТ.

Поправка, учитывающая изменение цен в строительстве.

Данная поправка вводится для учета изменения цен в строительстве относительного базового уровня (уровня цен для выбранного объекта-аналога).

Расчет данной поправки проводится для «базового» региона (Московская область) для которого приведены базовые удельные стоимости строительства в соответствующем справочнике укрупненных показателей стоимости строительства издания КО-ИНВЕСТ.

Расчетная зависимость для определения значения данного показателя имеет следующий вид:

$$K_{пер} = \left(\frac{I_{ИЦС\#14}^{01.01.2021/01.01.2000} * I_{ИЦС\#18}^{01.01.2022/01.01.2021} * I_{ИЦС\#121}^{01.10.2022/01.01.2022}}{\frac{I_{ИЦС\#94}^{01.01.2016/1984}}{I_{ИЦС\#30}^{01.01.2000/1984}}} \right) * I_{31.12.2022/01.10.2022} * I_{Датаоценки/01.01.2023},$$

где:

$I_{ИЦС\#14}^{01.01.2021/01.01.2000}$ - индекс цен на строительно-монтажные работы по характерным конструктивным системам зданий и сооружений в региональном разрезе по Российской Федерации на 01.01.2021 г. по отношению к ценам на 01.01.2000 г. для Московской области;

$I_{ИЦС\#18}^{01.01.2022/01.01.2021}$ - индекс цен на строительно-монтажные работы по характерным конструктивным системам зданий и сооружений в региональном разрезе по Российской Федерации на 01.01.2022 г. по отношению к ценам на 01.01.2021 г. для Московской области;

$I_{ИЦС\#121}^{01.10.2022/01.01.2022}$ - индекс цен на строительно-монтажные работы по характерным конструктивным системам зданий и сооружений в региональном разрезе по Российской Федерации на 01.10.2022 г. по отношению к ценам на 01.01.2022 г. для Московской области;

$I_{ИЦС\#94}^{01.01.2016/1984}$ - индекс цен на строительно-монтажные работы по характерным конструктивным системам зданий и сооружений в региональном разрезе по Российской Федерации на 01.01.2016 г. по отношению к ценам на 1984 г. для Московской области;

$I_{ИЦС\#30}^{01.01.2000/1984}$ - индекс цен на строительно-монтажные работы по характерным конструктивным системам зданий и сооружений в региональном разрезе по Российской Федерации на 01.01.2000 г. по отношению к ценам на 1984 г. для Московской области;

$I_{31.12.2022/01.10.2022}$ - индекс цен на строительно-монтажные работы на 31.12.2022 г. по отношению к 01.10.2022 г. для Московской области;

$I_{Датаоценки/01.01.2023}$ - индекс цен на строительно-монтажные работы на дату оценки по отношению к 01.01.2023 г. для Московской области.

Количественные значения индексов цен на строительно-монтажные работы по характерным конструктивным системам зданий и сооружений в региональном разрезе по Российской Федерации (коэффициентов) представлены в разделе 2.2.1 «Индексы цен на строительно – монтажные работы по характерным конструктивным системам зданий и сооружений в региональном разрезе для применения на территории Российской Федерации» Межрегионального информационно-



аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве» издательства КО-ИНВЕСТ.

Поправка, учитывающая регионально-климатический (регионально – экономический) коэффициент

Данная поправка учитывает климатические условия и региональные уровни цен на ресурсы, используемые в строительстве объектов. Данная поправка позволяет учесть средний уровень региональных различий.

Количественные значения данной поправки представлены в разделе «Региональные коэффициенты стоимости строительства» справочников УПСС издательства КО-ИНВЕСТ.

Поправка, учитывающая прибыль предпринимателя.

Прибыль предпринимателя является фактором вознаграждения инвестора за риск строительства объекта недвижимости и отражает величину, которую предприниматель рассчитывает получить в качестве вознаграждения за свою реализованную активную предпринимательскую деятельность.

Данная величина отражает степень риска и уровень компетентности предпринимателя, связанные с реализацией строительного проекта, а также тот факт, что возможность использования объекта откладывается по сравнению с приобретением готового объекта.

Рентабельность инвестиций (прибыль предпринимателя, инвестора) может быть рассчитана на основе зависимости вида:

$$R_{ин.} = (1 + D)^T - 1,$$

где:

D - доходность инвестиций, % годовых;

T - срок строительства объекта (реализации проекта), лет.

Поправка, учитывающая коэффициент налога на добавленную стоимость.

Согласно действующему законодательству РФ, на дату проведения оценки ставка налога на добавленную стоимость (НДС) составляет 20%. Таким образом, коэффициент, учитывающий НДС, составляет 1,2.

Ввиду того, что в рамках настоящего отчета определяется справедливая стоимость, которая должна быть определена без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки (в соответствии с п. 1.4. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года), то значение коэффициента, учитывающего НДС, в рамках настоящего отчета составляет 1,0 или 0%.

Расчет стоимости затрат на замещение оцениваемого объекта незавершенного строительства.

1. Подбор укрупненного стоимостного показателя для оцениваемого здания.

В качестве объекта-аналога было выбрано Здание отелей/гостиниц от 5 до 11 этажей, площадью от 14 200 до 19 200 кв. м., класс конструктивной системы КС-1, класс Standart (справочник УПСС «Общественные здания», 2016 г. ruO3.10.000.0047, стр.429). Описание объекта-аналога представлено ниже:

ОТЕЛИ / ГОСТИНИЦЫ ОТ 5 ДО 11 ЭТАЖЕЙ										Этажность: от 5 до 11 • Высота, м: до 3		КС-1						
ОПИСАНИЕ:										КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:								
Высота этажа до 3 м										ФУНДАМЕНТЫ — Бутовый / бетонный ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ — Включены пассажирские лифты								
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																		
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ										ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ				
ruO3.10.000.0047										от 42600 до 57600	от 14200 до 19200	*Standard	руб. на 1 м³	14 669				
ruO3.10.000.0048										от 42600 до 57600	от 14200 до 19200	*Econom	руб. на 1 м³	11 392				
	ФУНДАМЕНТЫ (ПОДЪЕМНАЯ ЧАСТЬ)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНО ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХ. КАБИНЫ	ПЕРЕГОРОДКИ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, КОЗЫРЬКИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧНЫЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОЗДУШНО-ТЕПЛОТОВАЯ КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧНЫЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruO3.10.000.0047	352,1	396,7	890,3	821,5	1756,9	118,8		560,1	861,1	811,2	1141,5	748,1	2113,9	2143,2	1339,3	306,6	308,1	14669,4
	2,40%	2,70%	6,07%	5,60%	11,98%	0,81%		3,82%	5,87%	5,53%	7,78%	5,10%	14,41%	14,61%	9,13%	2,09%	2,10%	100,00%
ruO3.10.000.0048	352,1	354,2	593,5	657,2	1756,9	95,1		373,4	688,9	540,8	1121,3	498,8	1409,3	1428,8	1071,5	245,3	205,4	11392,3
	3,09%	3,11%	5,21%	5,77%	15,42%	0,83%		3,28%	6,05%	4,75%	9,84%	4,38%	12,37%	12,54%	9,41%	2,15%	1,80%	100,00%

2. Расчет поправок к стоимости отдельных конструктивных элементов, необходимых для учета неполного соответствия оцениваемого объекта объекту-аналогу по конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем (поправки первой группы).

Если техническое решение конструктивного элемента оцениваемого здания или сооружения существенно отличается от технического решения этого же элемента справочного здания или

сооружения, то стоимость оцениваемого элемента (СО) рассчитывается по формуле:

$$CO = CC \times \varphi O / \varphi C,$$

где:

СО и СС - стоимость конструктивного элемента соответственно для оцениваемого или для справочного здания или сооружения;

φО и φС — стоимостные коэффициенты для рассматриваемого конструктивного элемента соответственно для оцениваемого и справочного здания или сооружения.

Стоимостные коэффициенты для изданий серии «Справочник оценщика» публикуются отдельным унифицированным приложением в виде таблиц для различных видов конструкций и материалов, объединенных по конструктивным элементам здания (фундаменты, стены, перекрытия, кровли и т. д.).

При наличии отделочного слоя в наружных стенах к стоимостным коэффициентам таблиц «СТЕНЫ. А. Стены кирпичные и бетонные» и «СТЕНЫ. Б. Стены деревянные» следует добавлять показатели таблиц СТЕНЫ. А.1 и СТЕНЫ. Б.1 в соответствии с конструктивными решениями в показателях из справочника серии «Справочник оценщика» издания КО-ИНВЕСТ и оцениваемого объекта.

В объекте-аналоге из справочника УПСС «Общественные здания», 2016 г. ruO3.10.000.0047 наружные стены кирпичные, что соответствует классу конструктивной системы КС-1.

Соответственно значение показателя φС = 1 (табл. «А. Стены кирпичные, бетонные и металлические» п.3).

В оцениваемом объекте наружные стены газобетонные толщиной 300 мм (30 см).

Соответственно значение показателя φО = 0,4 (табл. «А. Стены кирпичные, бетонные и металлические» п.58).

Таким образом, величина корректировки на различия в конструктивных решениях составит:

$$\Delta C_i = C_i * \left(\frac{\varphi_o}{\varphi_a} - 1 \right) = 890,3 * \left(\frac{0,4}{1} - 1 \right) = -534,18 \text{ руб./куб.м.}$$

3. Расчет поправок к стоимости групп конструктивных элементов, учитывающих отличия оцениваемого объекта и объекта - аналога характерных для здания в целом (поправки второй группы).

Поправка на разницу в объеме или площади.

Значение коэффициента, учитывающего различие объекта недвижимости от объекта-аналога в общей площади, определялось на основе зависимости следующего вида:

$$K_{\text{площадь}} = \frac{S_o}{S_{\text{спр.}}},$$

где:

S_o - общая площадь объекта недвижимости, кв. м;

$S_{\text{спр.}}$ - общая площадь объекта, выбранного в качестве объекта-аналога, кв. м.

Коэффициент соотношения общей площади объекта оценки и объекта - аналога составляет:

$$K_{\text{площадь}} = \frac{7\,059}{14\,200} = 0,5$$

В соответствии с данными, представленными в табл. 68, для подобного соотношения площадей величина поправки равна 1,1.

Поправка, учитывающая различия в сейсмичности.

Оцениваемый объект и объект – аналог находятся в районе с одинаковыми (равными) условиями сейсмичности, величина коэффициентов α для оцениваемого объекта недвижимости и объекта – аналога составила одинаковое значение. Ввиду этого, значение поправки (корректировки) на различие в сейсмичности принято равным 1,0.

Поправка, учитывающая изменение цен в строительстве.

Расчетная зависимость для определения значения данного показателя имеет следующий вид:

$$K_{\text{пер}} = \left(\frac{I_{\text{ИЦС\#14}}^{01.01.2021/01.01.2000} * I_{\text{ИЦС\#18}}^{01.01.2022/01.01.2021} * I_{\text{ИЦС\#21}}^{01.10.2022/01.01.2022}}{I_{\text{ИЦС\#94}}^{01.01.2016/1984} * I_{\text{ИЦС\#30}}^{01.01.2000/1984}} \right) * I_{31.12.2022/01.10.2022} * I_{\text{Датаоценки}}^{01.01.2023},$$

где:



$I_{01.01.2021/01.01.2000}^{ИЦС\#114}$ - индекс цен на строительные-монтажные работы по характерным конструктивным системам зданий и сооружений в региональном разрезе по Российской Федерации на 01.01.2021 г. по отношению к ценам на 01.01.2000 г. для Московской области;

$I_{01.01.2022/01.01.2021}^{ИЦС\#118}$ - индекс цен на строительные-монтажные работы по характерным конструктивным системам зданий и сооружений в региональном разрезе по Российской Федерации на 01.01.2022 г. по отношению к ценам на 01.01.2021 г. для Московской области;

$I_{01.10.2022/01.01.2022}^{ИЦС\#121}$ - индекс цен на строительные-монтажные работы по характерным конструктивным системам зданий и сооружений в региональном разрезе по Российской Федерации на 01.10.2022 г. по отношению к ценам на 01.01.2022 г. для Московской области;

$I_{01.01.2016/1984}^{ИЦС\#94}$ - индекс цен на строительные-монтажные работы по характерным конструктивным системам зданий и сооружений в региональном разрезе по Российской Федерации на 01.01.2016 г. по отношению к ценам на 1984 г. для Московской области;

$I_{01.01.2000/1984}^{ИЦС\#30}$ - индекс цен на строительные-монтажные работы по характерным конструктивным системам зданий и сооружений в региональном разрезе по Российской Федерации на 01.01.2000 г. по отношению к ценам на 1984 г. для Московской области;

$I_{31.12.2022/01.10.2022}$ - индекс цен на строительные-монтажные работы на 31.12.2022 г. по отношению к 01.10.2022 г. для Московской области;

$I_{Датаоценки\ 01.01.2023}$ - индекс цен на строительные-монтажные работы на дату оценки по отношению к 01.01.2023 г. для Московской области.

Количественные значения индексов цен на строительные-монтажные работы по характерным конструктивным системам зданий и сооружений в региональном разрезе по Российской Федерации (коэффициентов) представлены в разделе 2.2.1 «Индексы цен на строительные – монтажные работы по характерным конструктивным системам зданий и сооружений в региональном разрезе для применения на территории Российской Федерации» Межрегионального информационно – аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве» издательства КО-ИНВЕСТ.

Рассчитанные значения, поправки (коэффициента) учитывающей изменение цен в строительстве по состоянию на дату оценки, с учетом округлений, представлены в табл. 70.

Таблица 70.

Рассчитанные значения, поправки (коэффициента) учитывающей изменение цен в строительстве по состоянию на дату оценки, с учетом округлений

Индекс цен на строительные-монтажные работы по характерным конструктивным системам зданий и сооружений для Московской области	Класс конструктивных элементов здания (сооружения)
	КС-1
$I_{01.01.2021/01.01.2000}^{ИЦС\#114}$	8,343
$I_{01.01.2022/01.01.2021}^{ИЦС\#118}$	1,112
$I_{01.01.2016/1984}^{ИЦС\#94}$	133,131
$I_{01.01.2000/1984}^{ИЦС\#30}$	17,49
$I_{01.10.2022/01.01.2022}^{ИЦС\#121}$	1,097
$I_{31.12.2022/01.10.2022}$	1,0132*
$I_{Датаоценки\ 01.01.2023}$	1,0314**
Рассчитанное значение $K_{пер}$	1,3972

Подтверждение информации

Межрегиональный информационно – аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве», выпуск № 114



ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ									
2.2. ИНДЕКСЫ ЦЕН НА СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ КО-ИНВЕСТИЦИОН									
2.2.1. ИНДЕКСЫ ЦЕН НА СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ В РЕГИОНАЛЬНОМ РАЗРЕЗЕ ПО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ									
на 01.01.2021 года, по сравнению со сметными ценами на 01.01.2000 г., без НДС									
Для расположенных севернее Полярного круга территорий тех краев и областей, которые помечены знаком «*», следует дополнительно применять повышающий коэффициент 1,2									
Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ								
	с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:								
	кирпича	мелких стеновых ячеистых и сплошных блоков	кирпича	железобетона	панелей «сэндвич»	стекла, светопрозрачного материала	панелей «сэндвич»	древесины	
	с несущими конструкциями преимущественно из:								
	железобетона, стали, кирпича	железобетона и стали	древесины	железобетона в бескаркасных системах	стали в каркасных системах	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	легкие стальные тонкостенные конструкции (ЛСТК)	древесины и др. конструктивных материалов
Класс конструктивных систем									
	KC-1	KC-1A	KC-2	KC-3	KC-4	KC-5	KC-6	KC-6A	KC-6B
Северный район									
Республика Карелия*	8,213	7,931	12,193	8,549	10,308	10,151	9,708	7,783	9,847
Республика Коми (южнее Полярного круга)	8,410	7,957	12,000	7,021	10,831	11,094	11,604	10,754	10,335
Республика Коми (севернее Полярного круга)*	8,410	7,957	12,000	7,021	10,831	11,094	11,604	10,754	10,335
Архангельская область (южнее Поляр. круга)	8,803	6,691	13,677	8,599	9,828	9,705	9,635	7,343	8,505
Архангельская область (севернее Поляр. круга)*	8,803	6,691	13,677	8,599	9,828	9,705	9,635	7,343	8,505
Вологодская область	8,285	8,276	12,531	7,998	9,575	9,524	9,427	8,822	9,524
Мурманская область*	8,410	7,733	13,113	6,271	10,269	10,371	9,992	7,687	9,412
Северо-Западный район									
г.Санкт-Петербург	8,463	8,092	13,189	8,201	11,254	10,899	10,809	8,966	10,342
Ленинградская область	9,984	9,249	17,106	8,129	11,900	11,536	11,753	9,326	10,614
Новгородская область	7,670	7,164	11,518	7,830	9,331	9,673	9,008	7,783	7,916
Псковская область	9,054	7,772	13,298	8,832	9,705	9,767	9,906	6,779	8,520
Центральный район									
Брянская область	8,030	9,308	11,474	7,523	10,134	10,738	10,454	9,978	11,142
Владимирская область	9,470	8,548	13,017	9,392	10,298	10,521	9,909	7,830	8,662
Ивановская область	10,615	10,166	15,355	9,183	11,794	11,422	11,191	10,846	11,941
Калужская область	9,713	10,216	15,453	8,392	12,088	12,440	12,147	11,396	12,215
Костромская область	6,639	6,721	8,420	7,103	8,115	8,299	8,390	7,663	7,150
г.Москва	8,965	9,187	14,345	8,293	12,144	11,488	10,948	9,932	10,978
Московская область	8,343	10,102	12,832	8,158	11,989	11,528	11,195	10,683	11,759
Орловская область	8,303	8,424	11,991	8,525	10,143	9,914	9,999	9,291	9,419
Рязанская область	8,395	8,103	11,611	7,471	10,294	9,997	10,051	9,894	10,431
Смоленская область	8,105	7,536	11,202	7,977	9,254	9,787	9,728	8,839	9,101

Межрегиональный информационно – аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве», выпуск № 118

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ									
2.2. ИНДЕКСЫ ЦЕН НА СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ КО-ИНВЕСТИЦИОН									
2.2.1. ИНДЕКСЫ ЦЕН НА СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ В РЕГИОНАЛЬНОМ РАЗРЕЗЕ									
ДЛЯ ПРИМЕНЕНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ									
на 01.01.2022 года, по сравнению с уровнем цен на 01.01.2021 г., без НДС									
Федеральные округа, края, области	ЗДАНИЯ								
	с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:								
	кирпича	мелких стеновых ячеистых и сплошных блоков	кирпича	железобетона	панелей «сэндвич»	стекла, светопрозрачного материала	панелей «сэндвич»	древесины	
	с несущими конструкциями преимущественно из:								
	железобетона, стали, кирпича	железобетона и стали	древесины	железобетона в бескаркасных системах	стали в каркасных системах	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	легкие стальные тонкостенные конструкции (ЛСТК)	древесины и др. конструктивных материалов
Класс конструктивных систем									
	KC-1	KC-1A	KC-2	KC-3	KC-4	KC-5	KC-6	KC-6A	KC-6B
Центральный федеральный округ									
Белгородская область	1,119	1,107	1,095	1,130	1,107	1,112	1,112	1,117	1,119
Брянская область	1,121	1,112	1,098	1,132	1,111	1,116	1,117	1,124	1,120
Владимирская область	1,116	1,108	1,090	1,129	1,105	1,112	1,111	1,116	1,118
Воронежская область	1,111	1,099	1,084	1,125	1,100	1,106	1,106	1,111	1,113
г. Москва	1,089	1,078	1,064	1,110	1,076	1,083	1,084	1,088	1,091
Московская область	1,112	1,104	1,091	1,127	1,104	1,108	1,109	1,113	1,114
Ивановская область	1,124	1,114	1,101	1,132	1,113	1,118	1,117	1,122	1,125
Калужская область	1,120	1,111	1,101	1,130	1,112	1,116	1,116	1,121	1,123
Костромская область	1,124	1,112	1,102	1,132	1,114	1,120	1,119	1,124	1,127
Курская область	1,118	1,107	1,095	1,127	1,107	1,113	1,114	1,118	1,120
Липецкая область	1,123	1,112	1,100	1,130	1,113	1,119	1,119	1,123	1,125
Орловская область	1,122	1,114	1,096	1,132	1,113	1,120	1,120	1,124	1,125
Рязанская область	1,120	1,108	1,098	1,130	1,108	1,113	1,115	1,119	1,119
Смоленская область	1,117	1,105	1,091	1,129	1,107	1,112	1,113	1,118	1,120
Тамбовская область	1,126	1,114	1,103	1,132	1,114	1,119	1,119	1,123	1,126
Тверская область	1,111	1,100	1,087	1,125	1,101	1,107	1,108	1,112	1,114
Тульская область	1,114	1,103	1,088	1,128	1,102	1,108	1,107	1,113	1,115
Ярославская область	1,117	1,104	1,093	1,127	1,104	1,110	1,110	1,115	1,116

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

39

2.2. ИНДЕКСЫ ЦЕН НА СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ

2.2.1. ИНДЕКСЫ ЦЕН НА СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ
ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ
В РЕГИОНАЛЬНОМ РАЗРЕЗЕ ПО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

на 01.01.2016 года, по сравнению со сметными ценами 1984 года, без НДС

Для регионов, входящих в состав Уральского федерального округа, территория тех краев и областей, которые являются частью этих субъектов, допустимо применять поправочный коэффициент 1,2

Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ									
	с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:					с несущими конструкциями преимущественно из:				
	кирпича	мало- и многоэтажные блочные системы	кирпича	мало- и многоэтажные блочные системы	панелей «сэндвич»	железобетона и стали	железобетона и стали	железобетона и стали	железобетона и стали	железобетона и стали
	Класс конструктивных систем									
	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7
Северный район										
Республика Карелия*	113,640	120,550	143,697	147,699	154,327	153,272	147,731	133,907	171,497	133,212
Республика Коми (южнее Полярного круга)	116,010	119,936	160,102	94,011	150,266	156,423	143,170	136,161	168,645	120,006
Республика Коми (северо-Полярного кр.)*	116,010	119,936	160,102	94,011	150,266	156,423	143,170	136,161	168,645	120,006
Архангельская область (южнее Поляр. кр.)	119,354	112,574	156,271	137,750	149,900	154,044	143,488	133,393	160,394	132,212
Архангельская область (северо-Поляр. кр.)	119,354	112,574	156,271	137,750	149,900	154,044	143,488	133,393	160,394	132,212
Вологодская область	110,393	109,734	142,385	125,516	141,148	143,819	126,008	126,711	150,001	111,700
Мурманская область*	115,547	117,010	172,510	99,347	157,261	159,150	150,727	140,698	166,636	118,515
Северо-Западный район										
г. Санкт-Петербург	134,192	141,742	185,630	138,835	180,390	183,692	169,522	154,569	193,109	139,526
Ленинградская область	145,786	150,539	217,611	134,732	193,207	198,761	187,336	162,973	207,143	144,378
Новгородская область	119,773	126,464	159,844	132,481	153,716	161,716	152,662	137,407	168,842	118,871
Псковская область	103,186	106,381	133,137	110,118	132,483	135,635	127,437	122,690	148,379	102,714
Центральный район										
Брянская область	105,017	114,778	129,206	127,264	138,734	147,652	131,257	121,300	147,526	107,350
Владимирская область	118,224	122,650	145,132	126,136	142,709	140,847	137,322	124,951	153,124	118,194
Ивановская область	116,943	120,849	142,734	131,272	145,806	151,750	137,214	126,452	161,047	118,564
Калужская область	114,958	115,127	147,356	122,846	146,572	154,398	140,556	120,914	153,014	117,871
Костромская область	97,779	100,528	122,537	105,763	126,269	136,213	120,162	116,648	138,263	105,070
г. Москва	151,871	171,334	235,847	151,334	216,616	214,907	201,689	174,353	233,081	165,881
Московская область	133,131	145,704	176,422	158,750	179,484	181,710	168,309	148,624	181,896	137,760
Орловская область	111,082	121,669	144,344	121,802	148,690	155,266	142,007	129,948	155,381	108,048
Рязанская область	106,294	107,692	132,227	126,421	137,794	143,640	130,910	124,195	145,957	104,937
Смоленская область	103,779	109,559	133,381	126,454	140,362	145,791	136,252	123,549	155,184	108,464
Тверская область	108,459	116,203	150,243	117,521	149,090	154,903	146,048	133,507	164,737	114,539
Тульская область	117,419	116,340	149,870	139,357	149,251	153,296	144,625	130,400	157,193	115,188
	114,932	114,792	142,260	115,204	142,713	146,605	137,733	126,513	152,691	116,388

2

Строительно-монтажные работы

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

33

2.2. ИНДЕКСЫ ЦЕН НА СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ В РЕГИОНАЛЬНОМ РАЗРЕЗЕ

На декабрь 1999 года, по сравнению со сметными ценами 1984 года, без НДС

Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ	кирпича	железобетона	панелей "сэндвич"	древесины	железобет. и стали	древесины						
	с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:												
	с несущими конструкциями преимущественно из:												
	железобет. и стали	древесины	железобетона		стали	стали и железобетона	древесины						
			и бетона, систем	и кирпича, систем									
Класс конструктивных систем													
	КС-1	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-7						
Северный район													
Республика Карелия	14,992	17,206	18,439	18,729	18,297	18,710	16,354						
Республика Коми (южнее Полярного круга)	13,512	16,430	13,996	16,666	16,068	15,424	15,795						
Республика Коми (севернее Полярного круга)	13,512	16,430	13,996	16,666	16,068	15,424	15,795						
Архангельская область (южнее Полярного круга)	14,635	18,498	15,826	21,229	20,463	20,225	16,647						
Архангельская область (севернее Полярного кр.)	14,635	18,498	15,826	21,229	20,463	20,225	16,647						
Вологодская область	14,753	17,276	16,384	19,519	19,025	18,906	16,344						
Мурманская область	14,206	17,974	16,333	18,960	17,912	18,285	15,291						
Северо-Западный район													
г. Санкт-Петербург	18,601	26,059	18,127	26,004	24,923	24,406	20,031						
Ленинградская область	15,154	17,275	16,704	19,453	19,731	18,728	17,047						
Новгородская область	16,173	19,540	17,019	20,797	19,920	20,696	16,015						
Псковская область	11,624	12,873	12,781	15,727	15,346	15,041	13,931						
Центральный район													
Брянская область	13,191	13,699	17,144	15,126	15,046	14,509	13,531						
Владимирская область	13,674	16,338	14,521	17,776	17,291	17,452	15,297						
Ивановская область	12,040	13,211	15,164	15,284	15,495	15,232	13,042						
Калужская область	13,209	14,351	15,433	15,852	15,408	15,110	13,775						
Костромская область	14,970	18,822	15,001	18,655	18,707	17,557	17,565						
г. Москва	17,916	24,457	18,927	24,065	23,237	23,607	19,733						
Московская область	17,490	20,652	20,773	19,940	19,854	19,853	18,590						
Орловская область	13,553	16,633	14,983	18,088	18,040	17,364	14,436						

СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ



ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН

69

2.2. ИНДЕКСЫ ЦЕН НА СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ

2.2.1. ИНДЕКСЫ ЦЕН НА СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ В РЕГИОНАЛЬНОМ РАЗРЕЗЕ ДЛЯ ПРИМЕНЕНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ на 01.10.2022 года, по сравнению с уровнем цен на 01.01.2022 г., без НДС

Федеральные округа, края, области	ЗДАНИЯ									
	с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	мелких стеновых ячеистых и сплошных блоков	кирпича, мелких стеновых блоков	железобетона	панелей «сэндвич»	стекла, свето-прозрачного материала	панелей «сэндвич»	древесины		
	с несущими конструкциями преимущественно из:									
	железобетона, стали, кирпича	железобетона и стали	древесины	железобетона в бескаркасных системах	стали в каркасных системах	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	легкие стальные тонкостенные конструкции (ЛСТК)	древесины и др. конструктивных материалов	
Класс конструктивных систем										
	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7
Центральный федеральный округ										
Белгородская область	1,112	1,100	1,082	1,133	1,097	1,101	1,101	1,109	1,108	1,112
Брянская область	1,115	1,110	1,085	1,137	1,103	1,108	1,109	1,115	1,110	1,115
Владимирская область	1,113	1,106	1,082	1,128	1,098	1,106	1,104	1,110	1,109	1,113
Воронежская область	1,102	1,093	1,070	1,125	1,090	1,096	1,098	1,103	1,102	1,106
г. Москва	1,087	1,076	1,058	1,116	1,072	1,079	1,079	1,084	1,083	1,091
Московская область	1,097	1,092	1,068	1,126	1,086	1,089	1,091	1,096	1,094	1,098
Ивановская область	1,117	1,106	1,086	1,133	1,101	1,106	1,104	1,111	1,108	1,113
Калужская область	1,106	1,096	1,078	1,127	1,094	1,100	1,100	1,107	1,104	1,109
Костромская область	1,115	1,105	1,086	1,132	1,102	1,108	1,108	1,115	1,112	1,115
Курская область	1,107	1,099	1,078	1,129	1,094	1,099	1,101	1,107	1,102	1,111
Липецкая область	1,110	1,103	1,082	1,128	1,098	1,106	1,104	1,111	1,108	1,114
Орловская область	1,114	1,107	1,084	1,136	1,101	1,108	1,109	1,115	1,110	1,116
Рязанская область	1,111	1,101	1,082	1,132	1,100	1,105	1,108	1,112	1,109	1,114
Смоленская область	1,111	1,101	1,079	1,129	1,098	1,101	1,105	1,109	1,105	1,114
Тамбовская область	1,113	1,106	1,085	1,138	1,102	1,106	1,107	1,112	1,110	1,117
Тверская область	1,100	1,091	1,070	1,123	1,089	1,096	1,097	1,104	1,102	1,102

Строительно-монтажные работы

Индекс цен на строительно-монтажные работы (Межрегиональный информационно – аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве», выпуск № 122)

Выпуск 122 · январь 2023

64

2. СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ

2.1. СРЕДНИЕ РЕГИОНАЛЬНЫЕ ИНДЕКСЫ

рассчитанные по отношению к уровню цен на 01.01.2022г.

Данные не предназначены для совместного использования с изданиями серии «Справочник оценщика»

Строительно-монтажные работы	БЕЗ НДС							
	Центральный федеральный округ							
	Белгородская область	Брянская область	Владимирская область	Воронежская область	г. Москва	Московская область	Ивановская область	
	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	
1 кв. 2022	1,0461	1,0490	1,0475	1,0426	1,0334	1,0403	1,0472	
Январь 2022	1,0227	1,0243	1,0227	1,0208	1,0165	1,0198	1,0232	
Февраль 2022	1,0460	1,0489	1,0475	1,0426	1,0332	1,0400	1,0470	
Март 2022	1,0697	1,0739	1,0722	1,0644	1,0504	1,0611	1,0714	
2 кв. 2022	1,0833	1,0890	1,0883	1,0789	1,0805	1,0741	1,0858	
Апрель 2022	1,0762	1,0816	1,0792	1,0704	1,0553	1,0679	1,0789	
Май 2022	1,0832	1,0893	1,0865	1,0770	1,0605	1,0745	1,0858	
Июнь 2022	1,0905	1,0962	1,0933	1,0835	1,0658	1,0800	1,0928	
3 кв. 2022	1,0998	1,1054	1,1021	1,0920	1,0732	1,0892	1,1021	
Июль 2022	1,0950	1,1008	1,0977	1,0877	1,0694	1,0846	1,0974	
Август 2022	1,0996	1,1054	1,1021	1,0920	1,0732	1,0892	1,1021	
Сентябрь 2022	1,1041	1,1101	1,1066	1,0963	1,0789	1,0939	1,1068	
4 кв. 2022	1,1135	1,1196	1,1158	1,1050	1,0846	1,1034	1,1163	
Октябрь 2022	1,1088	1,1148	1,1112	1,1006	1,0807	1,0986	1,1115	
Ноябрь 2022	1,1134	1,1196	1,1158	1,1050	1,0845	1,1034	1,1163	
Декабрь 2022	1,1182	1,1244	1,1204	1,1095	1,0884	1,1083	1,1212	
1 кв. 2023 Прогноз	1,1276	1,1341	1,1297	1,1184	1,0982	1,1180	1,1309	
Январь 2023	1,1229	1,1293	1,1250	1,1139	1,0923	1,1131	1,1260	
Февраль 2023	1,1276	1,1341	1,1297	1,1184	1,0962	1,1180	1,1309	
Март 2023	1,1324	1,1390	1,1348	1,1228	1,1001	1,1229	1,1358	

Индекс цен на строительно-монтажные работы (Межрегиональный информационно – аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве», выпуск № 122)

Передан через Диадок 03.08.2023 11:27 GMT+03:00

914dcdb5-ed82-41f9-85c3-c8e7266e4261

Страница 130 из 221



2. СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ

2.1. СРЕДНИЕ РЕГИОНАЛЬНЫЕ ИНДЕКСЫ

рассчитанные по отношению к уровню цен на 01.01.2023г.

Данные не предназначены для совместного использования с изданиями серии «Справочник оценщика»

Дата введения сметных цен, период	Центральный федеральный округ						
	Белгородская область	Брянская область	Владимирская область	Воронежская область	г.Москва	Московская область	Ивановская область
	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000
2 кв. 2022	0,9688	0,9685	0,9696	0,9707	0,9744	0,9692	0,9685
Апрель 2022	0,9625	0,9619	0,9632	0,9648	0,9696	0,9636	0,9623
Май 2022	0,9687	0,9687	0,9697	0,9707	0,9743	0,9695	0,9684
Июнь 2022	0,9753	0,9749	0,9758	0,9766	0,9792	0,9745	0,9747
3 кв. 2022	0,9834	0,9831	0,9837	0,9842	0,9860	0,9828	0,9830
Июль 2022	0,9793	0,9790	0,9797	0,9804	0,9826	0,9786	0,9788
Август 2022	0,9834	0,9831	0,9837	0,9842	0,9860	0,9828	0,9829
Сентябрь 2022	0,9875	0,9872	0,9877	0,9881	0,9894	0,9870	0,9871
4 кв. 2022	0,9958	0,9957	0,9959	0,9960	0,9965	0,9956	0,9957
Октябрь 2022	0,9916	0,9914	0,9918	0,9920	0,9929	0,9913	0,9914
Ноябрь 2022	0,9958	0,9957	0,9959	0,9960	0,9964	0,9956	0,9957
Декабрь 2022	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
1 кв. 2023	1,0086	1,0088	1,0084	1,0082	1,0073	1,0080	1,0088
Январь 2023	1,0043	1,0044	1,0042	1,0041	1,0036	1,0045	1,0044
Февраль 2023	1,0086	1,0087	1,0084	1,0082	1,0073	1,0090	1,0088
Март 2023	1,0130	1,0132	1,0127	1,0123	1,0110	1,0135	1,0133
2 кв. 2023 Прогноз	1,0217	1,0221	1,0212	1,0206	1,0184	1,0226	1,0222
Апрель 2023	1,0173	1,0176	1,0169	1,0164	1,0147	1,0181	1,0178
Май 2023	1,0217	1,0220	1,0212	1,0206	1,0184	1,0226	1,0222
Июнь 2023	1,0261	1,0265	1,0255	1,0247	1,0221	1,0272	1,0267

Источник: 1. Межрегиональный информационно – аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве», выпуски №№ 30, 94, 114, 118, 122, 123.

2. Расчёты оценщика.

*, ** - в связи с тем, что в настоящем отчете дата оценки 03.08.2023 г., а данные, представленные в разд. 2.2.1 «Индексы цен на строительно – монтажные работы по характерным конструктивным системам зданий и сооружений в региональном разрезе для применения на территории Российской Федерации» Межрегионального информационно – аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве» Выпуск № 121, октябрь 2022 г. издательства КО-ИНВЕСТ, приведены по состоянию на 01.10.2022 г., то необходимо ввести коэффициент, учитывающий разницу между датой оценки и данными, представленными в используемом источнике информации.

* - расчет коэффициента, учитывающего разницу между 31.12.2022 г. и данными, представленными в используемом источнике информации, проводился на основе информации, представленной в разд. 2.1 Строительно – монтажные работы. Средние региональные индексы рассчитанные по отношению к уровню цен на 01.01.2022 г. Межрегионального информационно – аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве. Выпуск № 122, 2023 г.».

В соответствии с данными, представленными в вышеуказанном источнике информации, значение индексов на строительно – монтажные работы на территории Московской области составляет:

- по состоянию на 01.10.2022 г. (конец сентября 2022 г.) – 1,0939;
- по состоянию на 31.12.2022 г. (01.01.2023 г.) – 1,1083.

Расчетная зависимость для определения коэффициента, учитывающего разницу между 31.12.2022 г. и данными, представленными в используемом источнике информации, имеет следующий вид:

$$K_{пер} = \frac{I_{31.12.2022}}{I_{01.10.2022}},$$

где:

$I_{31.12.2022}$ - значение индекса на строительно – монтажные работы на территории Московской области

Передан через Диадок 03.08.2023 11:27 GMT+03:00

914dcdb5-ed82-41f9-85c3-c8e7266e4261

Страница 131 из 221



области по состоянию на 31.12.2022 г. (декабрь 2022 г.);

$I_{01.10.2022}$ - значение индекса на строительно – монтажные работы на территории Московской области по состоянию на 01.10.2022 г. (сентябрь 2022 г.).

Рассчитанное значение коэффициента, учитывающего разницу между 31.12.2022 г и данными, представленными в используемом источнике информации, составит:

$$K_{пер} = \frac{1,1083}{1,0939} = 1,0132$$

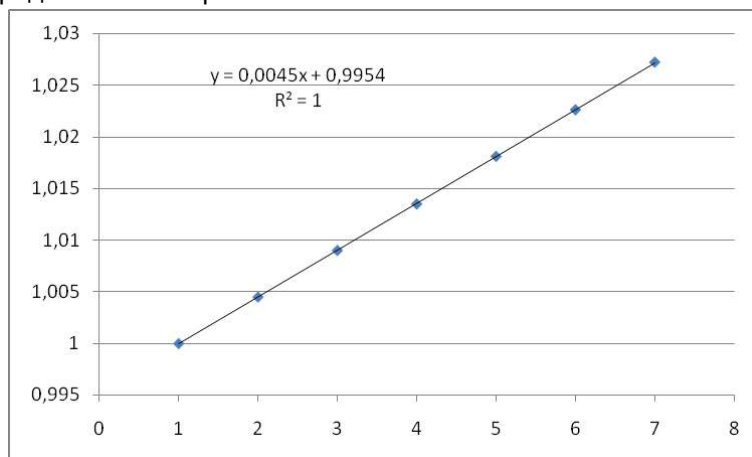
** - расчет коэффициента, учитывающего разницу между датой оценки и 31.12.2022 г. (01.01.2023 г.) проводился на основе информации, представленной в разд. 2.1 Строительно – монтажные работы. Средние региональные индексы рассчитанные по отношению к уровню цен на 01.01.2023 г. Межрегионального информационно – аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве. Выпуск № 123, 2023 г.».

В соответствии с данными, представленными в вышеуказанном источнике информации, значение индексов на строительно – монтажные работы на территории Московской области составляет:

- по состоянию на 01.01.2023 г. (конец декабря 2022 г.) – 1,0;
- по состоянию на дату оценки – данные отсутствуют.

На основе индексов на строительно – монтажные работы в Московской области за период январь – июнь 2023 г. был спрогнозирован индекс на строительно – монтажные работы в Московской области на июль 2023 г.

Зависимость изменения индекса на строительно – монтажные работы в Московской области за указанный период представлена на рис. 9.



где: 1 – декабрь 2022 г. ... 7 – июль 2023 г.

Рис. 9. Зависимость изменения индекса на строительно – монтажные работы в Московской области

Таким образом, рассчитанное (спрогнозированное) значение индекса на строительно – монтажные работы в Московской области в июле 2023 г. составит: $1,0314 = 0,0045 \cdot 8 + 0,9954$.

Расчетная зависимость для определения коэффициента, учитывающего разницу между датой оценки и 31.12.2022 г. (01.01.2023 г.), имеет следующий вид:

$$K_{пер} = \frac{I_{Дата\ оценки}}{I_{01.01.2023}},$$

где:

$I_{Дата\ оценки}$ - значение прогнозного индекса на строительно – монтажные работы на территории Московской области по состоянию на конец июля 2023 г.;

$I_{01.01.2023}$ - значение индекса на строительно – монтажные работы на территории Московской области по состоянию на 31.12.2022 г. (01.01.2023 г.).

Рассчитанное значение коэффициента, учитывающего разницу между датой оценки и 31.12.2022 г. (01.01.2023 г.), составит:

$$K_{пер} = \frac{1,0314}{1,0} = 1,0314$$

Поправка, учитывающая регионально-климатический (регионально – экономический) коэффициент (поправка (коэффициент), учитывающая регион нахождения объекта)

Для определения данной поправки (коэффициента) использовались данные справочника УПС

«Общественные здания», 2016 год, разд. 4.1 «Региональные коэффициенты стоимости строительства». В соответствии с данным источником, значение регионально-климатического коэффициента для объектов, расположенных в Тюменской области южнее 60-й параллели и имеющих класс конструктивной системы КС-1А, составляет 0,959. Копия страницы Справочника приведена ниже:

Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ									
	с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	мелких стеновых ячеистых и слоистых блоков	кирпича	железобетона		панелей «сэндвич»	витраж- ных кон- струкций	панелей «сэндвич»	древе- сины	
	с несущими конструкциями преимущественно из:									
	железо- бетона и стали	железо- бетона и стали	древе- сины	железобетона		стали	стали и железо- бетона	железо- бетона и стали	легкие стальные тонкостен- ные кон- струкции	древе- сины
				в бес- каркасных системах	в каркас- ных систе- мах					
	Класс конструктивных систем									
КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7	
Северо-Кавказский район										
Республика Адыгея	0,957	0,751	0,848	0,842	0,763	0,785	0,770	0,802	0,789	0,932
Республика Дагестан	0,849	0,597	0,732	0,787	0,716	0,761	0,729	0,772	0,775	0,889
Республика Ингушетия	0,721	0,540	0,618	0,708	0,637	0,691	0,657	0,690	0,736	0,770
Кабардино-Балкарская Республика	0,660	0,539	0,641	0,552	0,652	0,703	0,676	0,734	0,730	0,733
Карачаево-Черкесская Республика	0,668	0,727	0,583	0,783	0,635	0,714	0,658	0,717	0,705	0,712
Республика Северная Осетия-Алания	0,627	0,591	0,529	0,710	0,561	0,607	0,584	0,656	0,634	0,665
Краснодарский край	0,908	0,840	0,924	0,833	0,879	0,908	0,903	0,926	0,905	0,930
Ставропольский край	0,827	0,779	0,790	0,800	0,781	0,812	0,803	0,814	0,893	0,866
Ростовская область	0,884	0,857	0,833	0,948	0,844	0,883	0,867	0,863	0,853	0,887
Уральский район										
Республика Башкортостан	0,803	0,732	0,777	0,620	0,782	0,799	0,828	0,830	0,847	0,824
Удмуртская Республика	1,008	0,961	1,003	0,929	0,991	0,973	0,998	0,982	1,003	1,012
Курганская область	0,843	0,811	0,751	0,833	0,766	0,814	0,800	0,827	0,845	0,881
Оренбургская область	0,882	0,826	0,878	0,832	0,851	0,893	0,867	0,894	0,880	0,865
Пермский край	0,860	0,837	0,840	0,791	0,847	0,883	0,906	0,896	0,863	0,913
Свердловская область	0,924	0,826	0,907	0,934	0,878	0,885	0,892	0,900	0,883	0,928
Челябинская область	1,014	0,945	1,028	0,832	0,963	0,970	0,977	0,991	0,973	0,951
Западно-Сибирский район										
Республика Алтай	0,731	0,555	0,632	0,792	0,677	0,731	0,705	0,752	0,714	0,749
Алтайский край	0,797	0,762	0,710	0,799	0,749	0,784	0,780	0,803	0,779	0,807
Кемеровская область	0,680	0,562	0,809	0,801	0,834	0,910	0,873	0,905	0,958	0,919
Новосибирская область	0,843	0,803	0,835	0,763	0,815	0,854	0,847	0,894	0,878	0,864
Омская область	0,920	0,927	0,896	1,235	0,890	0,932	0,921	0,947	0,937	0,938
Томская область (южнее 60-параллели)	0,910	0,918	0,882	0,731	0,876	0,934	0,906	0,927	0,988	0,921
Тюменская область (южнее 60-параллели)	1,022	0,959	1,049	0,917	0,997	0,995	1,004	0,996	1,033	1,058
Тюменская область (севернее 60-параллели)*	1,215	1,140	1,247	1,090	1,186	1,183	1,194	1,184	1,228	1,258

Поправка, учитывающая прибыль предпринимателя (инвестора).

При проведении настоящей оценки значение величины прибыли предпринимателя было определено на основе информации, представленной в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода». Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2023 год. Значения прибыли предпринимателя приведены в табл.71.

Таблица 71.

Прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия.

Таблица 19. Прибыль по виду деятельности/отрасли: строительство жилых и нежилых зданий⁵.

№	Категория городов	Среднее значение	Медиана
1	Москва	10,1%	6,4%
2	Московская область	10,5%	6,8%
3	Санкт-Петербург	10,4%	6,7%
4	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,7%	6,8%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел.	11,3%	7,6%
6	города с населением до 500 тыс. чел.	12,1%	8,2%

⁵ Источник информации: школа оценщиков LABRATE.RU. Расчеты произведены ООО «ИнформОценкаПро»

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода». Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2023 год.

В настоящем отчете, учитывая характеристики и местоположение объекта оценки, значение величины прибыли предпринимателя было принято на среднем уровне 12,1% годовых при строительстве жилых и нежилых зданий в городах с численностью населения до 500 тыс. чел.

Коэффициент учёта прибыли предпринимателя определяется с учетом срока строительства по формуле:

$$K_{III} = (1 + III^{n/12}),$$

где:

III - годовая прибыль предпринимателя в %;

n - срок строительства в месяцах.

Нормативные сроки строительства объектов, использованные в расчётах, указаны ниже.

Объект	Характеристика	Норма продолжительности строительства, мес						Нормы задела в строительстве по месяцам, 3											
		общая	в том числе				Показатель	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
			подготовительный период	подземная часть	надземная часть	отделка													
7. Здание девятиэтажное	кирпичное и из мелких блоков	8	1	1	4,5	1,5	К	9	24	40	55	72	83	94	100				
	6000																		
	крупнопанельное	6,5	1	1	3,5	1	К	7	16	32	41	55	65	76	83				
	крупноблочное	8	1	1	4,5	1,5	К	6	15	25	41	58	76	94	100				
	каркасно-панельное	9	1	1	6	1	К	6	12	26	40	53	66	79	92	100			
	объемно-блочное	4,5	1	1	2	0,5	К	6	16	63	97	100							
	монолитное	9,5	1	1	6	1,5	К	5	16	28	40	49	58	68	80	97	100		
	кирпичное и из мелких блоков	10	1	1,5	5,5	2	К	7	21	32	43	53	64	74	85	93	100		
	8000																		
	крупнопанельное	6,5	1	1	3,5	1	К	7	16	32	41	55	65	76	83				
	крупноблочное	8	1	1	4,5	1,5	К	6	15	25	41	58	76	94	100				
	каркасно-панельное	9	1	1	6	1	К	6	12	26	40	53	66	79	92	100			
	объемно-блочное	5	1	1	2,5	0,5	К	6	16	45	75	100							
	монолитное	10,6	1	1	7	1,5	К	6	14	24	34	44	54	65	72	82	95	100	
	кирпичное и из мелких блоков	11	1	1,5	6,5	2	К	5	12	23	33	43	53	63	73	83	93	100	
	10000																		
	крупнопанельное	7	1	1	4	1	К	8	27	42	59	75	92	100					

Источник: 1. СНиП 1.04.03-85 Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий зданий и сооружений часть 2. Ссылка <http://sniprf.ru>

Площадь объекта составляет 7 059 кв. м, а данные выше о сроках строительства 9-ти этажных зданий приведены для зданий площадью 6 000 кв. м и 8 000 кв. м.

Соответственно, в рамках настоящего отчета использовалось среднее значение для сроков строительства 9-ти этажных зданий из кирпича и мелких блоков в размере 10,5 мес. $((10+11)/2=10,5)$

Таким образом, рассчитанное значение коэффициента учёта прибыли предпринимателя, с учетом округлений, составит:

$$K_{III} = (1 + 12,1/100)^{10,5/12} = 1,105 \text{ или } 10,5\%$$

Поправка, учитывающая ставку налога на добавленную стоимость.

Согласно действующему законодательству РФ, на дату проведения оценки ставка налога на добавленную стоимость (НДС) составляет 20%. Таким образом, коэффициент, учитывающий НДС, составляет 1,2.

Ввиду того, что в рамках настоящего отчета определяется справедливая стоимость, которая должна быть определена без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки (в соответствии с п. 1.4. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года), то значение коэффициента, учитывающего НДС, в рамках настоящего отчета составляет 1,0 или 0%.

4. Определение износа

В общем случае стоимость объектов недвижимости (улучшений), с учетом износа, рассчитывается на основе зависимости вида:

$$C_{изн.} = C_{об} * (1 - \Phi_{физ}) * (1 - \Phi_{функ}) * (1 - \Phi_{вн}),$$

где:

$C_{об}$ - стоимость затрат на воспроизводство (замещение) объекта, руб.;

$\Phi_{физ}$ - величина физического износа, %;

$\Phi_{функ}$ - величина функционального износа, %;

$\Phi_{вн}$ - величина внешнего износа, %.

Износ определяется, как снижение стоимости объекта вследствие воздействия различных факторов. Накопленный износ включает: физический, функциональный (моральный) и износ внешнего воздействия (экономический).

Физический износ - это потеря стоимости за счет естественных процессов в процессе эксплуатации, разложения (ветхости), сухого гниения, коррозии или дефектов конструктивных элементов, а также механических повреждений элементов.

Функциональный износ - является потерей стоимости вследствие недостатков проектирования и несоответствия объекта современным требованиям рынка, а также морального устаревания использованных материалов и конструкций.

Износ внешнего воздействия - определяется, как изменение стоимости объекта недвижимости вследствие изменения ситуаций на рынке, изменения финансовых и законодательных условий, то есть факторов, непосредственно с оцениваемым объектом не связанных.

Определение функционального износа

Функциональный износ - потеря стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям.

С точки зрения текущих рыночных стандартов, функциональный износ вызывается:

- недостатками, требующими добавления элементов;
- недостатками, требующими замены или модернизации элементов;
- «сверхулучшениями».

С момента строительства объектов аналогичных оцениваемому, и до даты проведения оценки, не произошло существенных изменений в технологии строительства объектов данного назначения. Кроме того, не изменились требования к основным эксплуатационным параметрам таких объектов. Данные факты свидетельствуют об отсутствии у оцениваемого объекта функционального износа.

Определение внешнего износа

Внешний износ - уменьшение полезности объекта за счет воздействия внешних факторов. Это может быть экономическая ситуация, тенденции рынка. Определить эту величину можно только на основе анализа рынка объектов-аналогов или экспертным путем. В настоящем отчете значение внешнего износа было принято равным нулю.

Таким образом, в настоящем отчете для оцениваемого объекта определялся только физический износ.

Определение физического износа

Под физическим износом конструкций, элемента, системы инженерного оборудования, и объекта в целом следует понимать утрату ими первоначальных технико – эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и др.) в результате воздействия природно – климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы или объекта в целом, и их восстановительной стоимости.

В данном отчете для оценки физического износа применялся *метод укрупнённых оценок физического износа*. При применении этого метода используются данные, представленные в табл. 72.



Таблица 72.

Экспертные оценки физического износа		
Износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0-20	хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производился лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.
21-40	удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.
41-60	неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.
61-80	ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь при проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента.
81-100	негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.

Источник: 1. Методика определения износа гражданских зданий, утвержденная приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г., №404. Ссылка: http://proxpt.ru/NORMATIV/iznos_grawd_zdaniy.pdf

Исходя из результатов проведенного осмотра (фотофиксации) оцениваемого объекта и данных таблицы 72, оценщик пришел к выводу о том, что физический износ объекта приближается к верхней границе диапазона 0-20%, т.к. объект значительное время находится в текущем (незавершенном строительством) состоянии и подвержен внешнему климатическому воздействию.

Значение физического износа объекта, по данным табл. 72 определено на уровне 15%.

Но необходимо отметить следующее, в соответствии с данными статьи «Специфика оценки объектов незавершенного строительства. Автор Н.Н. Доможирова, канд. экон. наук, доцент, А.В. Байковская, аспирант» (https://elar.urfu.ru/bitstream/10995/54062/1/vestnik_2009_3_002.pdf):

«Результаты исследований ряда авторов показали, что физический износ недостроенных объектов и не эксплуатируемых без мероприятий консервации превышает нормативный в 3 раза, а с учетом консервации – в 1,5 раза. Это означает, что эффективный возраст объектов незавершенного строительства, как правило, значительно превосходит его фактический (хронологический) возраст, если он находится в состоянии незавершенности без проведения соответствующих мероприятий консервации в течение нескольких нормативных сроков строительства».

Таким образом, определенное экспертным путем значение физического износа необходимо увеличить на коэффициент, учитывающий то, что объект находится в состоянии незавершенности без проведения соответствующих мероприятий консервации в течение нескольких нормативных сроков строительства.

Соответственно, значение физического износа составит 45% ($15\% \cdot 3 = 45\%$).

5. Расчет стоимости оцениваемого объекта.

Результаты расчета стоимости оцениваемого объекта с учетом округлений представлены в табл. 73.

Таблица 73.

Результаты расчета стоимости объекта	
Наименование показателей	Значение показателей
Удельная стоимость единицы сравнения, руб./куб. м.	14 669,0
Поправки первой группы, руб.	-534,18
Поправки второй группы, в т.ч.:	1,63
- поправка на разницу в объеме или площади	1,1
- поправка, учитывающая различия в сейсмичности	1,0
- поправка учитывающая изменение цен в строительстве	1,3972
- поправка учитывающая регионально-климатический (регионально – экономический) коэффициент	0,959
- поправка, учитывающая прибыль предпринимателя	1,105
- поправка, учитывающая НДС	1,0
Стоимость единицы сравнения, руб. куб. м	23 040
Количество единиц сравнения, куб. м.	25 539,78
Стоимость затрат на воспроизводство объекта, руб., с учетом округлений, без НДС	588 437 000
Коэффициент строительной готовности	0,1
Физический износ, %	45
Стоимость объекта, руб., с учетом округлений, без НДС	32 364 000

Источник: 1. Расчеты оценщика.



6.4.2. Расчет стоимости объекта незавершенного строительства сравнительным (рыночным) подходом

При проведении настоящей оценки сравнительный (рыночный) подход для определения стоимости оцениваемого объекта незавершенного строительства не применялся (обоснован отказ). Обоснование отказа от применения сравнительного (рыночного) подхода к оценке объекта (объектов) оценки представлено в разделе 6.1 настоящего отчета.

6.4.3. Расчет стоимости объекта незавершенного строительства доходным подходом

При проведении настоящей оценки доходный подход для определения стоимости оцениваемого объекта незавершенного строительства не применялся (обоснован отказ). Обоснование отказа от применения доходного подхода к оценке объекта оценки представлено в разделе 6.1 настоящего отчета.

6.5. Согласование результатов оценки

Ввиду того, что в настоящем отчете для каждого оцениваемого объекта недвижимости был использован только один подход к оценке – сравнительный (рыночный) или затратный, то в качестве итоговой величины справедливой стоимости объекта (объектов) оценки целесообразно считать результат, полученный в рамках использованного каждого из подходов.

Таким образом, в результате проведенных исследований и расчетов определено, что итоговая величина справедливой стоимости оцениваемых объектов составляет:

1. Итоговая величина справедливой стоимости земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для обслуживания многоквартирного жилого дома, площадь 1 796 +/-9 кв. м, кадастровый номер 86:12:0101058:3, местоположение: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Островского, 3, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

11 907 000 руб.

2. Итоговая величина справедливой стоимости нежилого здания, объекта незавершенного строительства, общая площадь 7 059 кв. м, кадастровый номер 86:12:0101059:30, адрес объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 27, корп.1, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

32 364 000 руб.



РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ

1. Итоговая величина справедливой стоимости земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для обслуживания многоквартирного жилого дома, площадь 1 796 +/-9 кв. м, кадастровый номер 86:12:0101058:3, местоположение: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Островского, 3, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

11 907 000

**(Одиннадцать миллионов девятьсот семь тысяч)
рублей**

Примечание: В соответствии с данными подпункта 6 пункта 2 статьи 146 Главы 21 Налогового Кодекса РФ, «сделки по реализации земельных участков или долей в них» НДС не облагаются.

2. Итоговая величина справедливой стоимости нежилого здания, объекта незавершенного строительства, общая площадь 7 059 кв. м, кадастровый номер 86:12:0101059:30, адрес объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 27, корп.1, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

32 364 000

**(Тридцать два миллиона триста шестьдесят четыре тысячи)
рублей**

Примечание: стоимость объектов оценки указана без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки (в соответствии с п. 1.4. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года).

Оценщик

И.А. Чужмаков

Генеральный директор

Р.С. Луценко



РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ**1. Нормативные документы**

1. Конституция РФ.
2. Гражданский кодекс РФ.
3. Налоговый кодекс Российской Федерации.
4. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ (последняя редакция).
5. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
6. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
7. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
8. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
9. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
10. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
11. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611).
12. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков.
13. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
14. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года.

2. Справочная литература

1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.
2. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.
3. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.
4. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.
5. Исследования, представленные в издании «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 32, 2023 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.
6. Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год.



7. Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2023 год.

8. С.А. Табакова, А.В. Дидковская. ЖИЛЫЕ ДОМА. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2016 г., для условий строительства в Московской области. Серия «Справочник оценщика». — М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2016.

9. Источник: 1. Межрегиональный информационно – аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве», выпуски №№ 30, 94, 114, 118, 122, 123.

3. Методическая литература

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учебное и практическое пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
6. Фридман Д., Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.
8. Финансовый менеджмент. Теория и практика: под редакцией Е.С. Стояновой – М., издательство «Перспектива», 2000. – 655 с.
9. Асват Дамодаран. Инвестиционная оценка. Инструменты и методы оценки любых активов. 4-е издание. Москва, 2007. – 1323 с.



ПРИЛОЖЕНИЕ 1
ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА СРАВНИТЕЛЬНЫМ (РЫНОЧНЫМ) ПОДХОДОМ



1. https://khm.etagi.com/realty_out/1608435/

Покупка земельного участка, Центральный, 5,5 сот., 1608435, Ханты-Мансийск - покупка

ЭТАГИ Ханты-Мансийск +7(495)229-49-71 Милая жена 24/7

Каталог квартир Новостройки Дома и участки Аренда Коммерческая Парки Ипотека Франшиза Бизнесы Покупка в другом городе

Галерея О предложении Характеристики Запись на просмотр Ипотека О районе Инфраструктура

Посмотреть 6 фото

Земельный участок, 5,5 сот.
Ханты-Мансийск, р-н Центральный (0,6 км до центра)
На карте

4 200 000 Р
763 636 Р/сот.
Информация по стоимости услуг отсутствует
Расчитать ипотеку

Больше сервисов в личном кабинете
Авторизуйтесь и экономьте время, отслеживая все действия и этапы сделки
Войти в личный кабинет

Канаков Сергей Владимирович
+7 982 415 30 95
Или оставьте ваш номер, и мы вам перезвоним
+7 XXX XXX XXX
Перезвоните мне
Записаться на просмотр
Отправив заявку, вы соглашаетесь на обработку персональных данных

Покупка земельного участка, Центральный, 5,5 сот., 1608435, Ханты-Мансийск - покупка

ЭТАГИ Ханты-Мансийск +7(495)229-49-71 Милая жена 24/7

Каталог квартир Новостройки Дома и участки Аренда Коммерческая Парки Ипотека Франшиза Бизнесы Покупка в другом городе

Галерея О предложении Характеристики Запись на просмотр Ипотека О районе Инфраструктура

Описание

Имя: Иванова Мария Петровна

Есть разрешение на строительство, заведено электричество 380 В, получены текущие акты на подключение к коммуникациям (вода, канализация, газ), оплачены работы по подведению всех коммуникаций. Участок правильной квадратной формы, расположен в очень удобном районе. Возможен покупка в ипотеку, полное сопровождение сделки с гарантией безопасности. Звоните прямо сейчас! Также в продаже соседний участок. Все тоже самое, но он дешевле, потому не оплачено подведение коммуникаций.

Характеристики

О доме	
Код объекта	1608435
Электроснабжение	Отсутствует
Газификация	Отсутствует
Канализация	Отсутствует

Об участке	
Площадь участка	5,5 сот.
Состояние земли	Обработана
Мониторинг	Произведено
Ограждение	Отсутствует
Подъезд к объекту	Щебень
В черте города	Да
Расстояние от обьекта	12 км
Категория	Земли населенных пунктов
Назначение	Индивидуальное жилищное строительство

Канаков Сергей Владимирович
+7 982 415 30 95
Или оставьте ваш номер, и мы вам перезвоним
+7 XXX XXX XXX
Перезвоните мне
Записаться на просмотр
Отправив заявку, вы соглашаетесь на обработку персональных данных

2. https://khn.etagi.com/realty_out/4476926/

ЭТАГИ

Каталог квартир, Новостройки, Дома и участки, Аренда, Коммерческая, Парки, Ипотека, Франшиза, Бизнес, Покупка в другом городе

Галерея, О предложении, Характеристики, Запись на просмотр, Ипотека, О районе, Инфраструктура

Посмотреть 5 фото

Земельный участок, 5,5 сот.
Хаты-Мансийск, р-н Центральный (0,6 км до центра)
На карте

4 100 000 Р
745 455 Р/сот

Информация по стоимости услуг отсутствует

Расчитать ипотеку

Больше сервисов в личном кабинете
Авторизуйтесь и экономьте время, отслеживая все действия и этапы сделки

Войти в личный кабинет

Канаков Сергей Владимирович
+7 982 415 30 95

Или оставьте ваш номер, и мы вам перезвоним

+7 XXX XXX XXX XX

Позвонить мне

Записаться на просмотр

Отправляя заявку, вы соглашаетесь на обработку персональных данных

Описание

Именно: более подробная информация

Получено разрешение на строительство, получены технические условия на подключение коммуникаций: газ, вода, канализация. Заведено электричество на участок 380 В. Участок ровный, прямоугольной формы. На руках актуальная выписка из правил землепользования, полная готовность к сделке по всем документам, зонити прямо сейчас, не упустите возможность реализовать свой проект в очень привлекательном и перспективном районе нашего города. Возможна покупка с использованием ипотечного кредита. Гарантия безопасности сделки и полное сопровождение.

Характеристики

О доме	
Код объекта	4476926
Электроснабжение	Отсутствует
Газификация	Отсутствует
Канализация	Отсутствует

Об участке	
Площадь участка	5,5 сот.
Состояние земли	Не обработана
Межевание	Проведено
Ограждение	Отсутствует
Подъезд к объекту	Отсутствует
В черте города	Да
Расстояние от области	12 км
Категория	Земли населенных пунктов

Канаков Сергей Владимирович
+7 982 415 30 95

Или оставьте ваш номер, и мы вам перезвоним

+7 XXX XXX XXX XX

Позвонить мне

Записаться на просмотр

Отправляя заявку, вы соглашаетесь на обработку персональных данных

История объявления:

https://khn.etagi.com/realty_out/4476926/

Покупка земельного участка, Центральный, 5.5 сот., 4476926, Ханты-Мансийск - покупка

Этажи Ханты-Мансийск +7(495) 229-49-71 Мы на сайте 24/7

Каталог квартир Новостройки Дома и участки Аренда Коммерческая Гаражи Ипотека Фирменный Самострой Бизнес-инициативы Журнал Покупка в другом городе Ешь и пей

Фотографии (5) Об объекте Характеристики Запись на просмотр Ипотека О районе Журнал

Посмотреть 5 фотографий

Земельный участок, 5.5 сот. 4 100 000 Р
Ханты-Мансийск, Центральный, ул. Карла Маркса (1.1 км до центра) На карте
745 455 Р/сот.
Информация по стоимости услуг отсутствует
В ипотеку от 24 263 Р/мес.

В избранное Пожаловаться на объявление

Описание
Дата изменения: 19.08.2021 715 просмотров
Получено разрешение на строительство, получены все условия на подключение коммуникаций: газ, вода, канализация. Заведено электричество на участок 380 В. Участок ровный, прямоугольной формы. На руках актуальная выписка из Единого государственного реестра недвижимости, полная готовность к сделке по всем документам, звание право сейчас, не упустите возможность реализовать свой проект в очень привлекательном и перспективном районе нашего города. Возможна покупка с использованием ипотечного кредита. Гарантия безопасности сделки и полное сопровождение.

Характеристики

Характеристики	
Код объекта	4476926
О доме	
Запрос на объявление	Отсутствует
Канализация	Отсутствует
Об участке	
Площадь участка	5.5 сот.
Состояние земли	Не обработана
Механизация	Проведено
Источник воды на участке	Отсутствует
Ограждение	Отсутствует
Подъезд к объекту	Отсутствует
В черте города	Да
Расстояние от объектов	12 км
Категория	Земли населенных пунктов
Назначение	Индивидуальное жилищное строительство

Чем специалист по недвижимости может вам помочь?

- Подберет подходящий вариант, бесплатно проконсультирует по рынку недвижимости в регионе (спросит или предложит)
- Организует и проведет показы квартир
- Поможет в подготовке и оформлении документов для сделки
- Проверит сделку с юридической стороны (на наличие залогов в банке, долгов по коммунальным платежам, участие в судебных процессах)
- Выдаст сертификат, который будет гарантировать безопасную сделку

Камков Сергей Владимирович
1 этаж
+7 982 415-30-95
или оставьте ваш номер, и мы вам перезвоним
+7 100 000 00 00
Иди звонка
Записаться на просмотр
Отправьте заявку, мы свяжемся на удобное для вас время
Связаться в мессенджере

3. https://khm.etagi.com/realty_out/6344370/

ЭТАЖИ Кхаты-Мансийск +7(267)26-00-88 Милая цена 24/7

Каталог квартир, Новостройки, Дома и участки, Аренда, Коммерческая, Парки, Ипотека, Франшиза, Бизнес, Покупка в другом городе

Галерея О предложении Характеристики Запись на просмотр Ипотека О районе Инфраструктура

Земельный участок, 4,5 сот.
Кхаты-Мансийск, р-н Центральный (0,6 км до центра)
На карте

4 500 000 Р
1 000 000 Р/сот.
Информация по стоимости услуг отсутствует
Расчитать ипотеку

Поминев Владимир Сергеевич
+7 922 787 81 50
или оставьте ваш номер, и мы вам перезвоним
+7 XXX XXX XXX
Перезвоните мне
Записаться на просмотр
Отправляя заявку, вы соглашаетесь на обработку персональных данных

Больше сервисов в личном кабинете
Авторизуйтесь и экономьте время, отслеживая все действия и этапы сделки
Войти в личный кабинет

Описание
Именем: 10.07.23 528 просмотров

Уважаемые покупатели, представлю вашему вниманию участок ИЖС в центральной части города! Центральная площадь находится в 10 минутах ходьбы. В то же время участок находится вдали от шумных дорог и многоквартирных домов, рядом с лесным массивом. По направлению к участку нет пробок. Хорошие подъездные пути. В шаговой доступности находятся все необходимые для комфортного проживания объекты инфраструктуры: магазины, аптеки, школа, детский сад, пента, остановки общественного транспорта, ОУБ. Отличный участок под строительство дома!

Характеристики

О доме	
Код объекта	6344370
Закладочное дело	Столб около участка
Отопление	Отсутствует
Газификация	Проходит по улице
Канализация	Отсутствует

Об участке	
Площадь участка	4,5 сот.
Можелание	Произведено
Ограждение	Профлист
Подъезд к объекту	Отсутствует
В черте города	Да
Расстояние от обьездной	12 км
Категория	Земли населенных пунктов
Назначение	Индивидуальное жилищное строительство

Поминев Владимир Сергеевич
+7 922 787 81 50
или оставьте ваш номер, и мы вам перезвоним
+7 XXX XXX XXX
Перезвоните мне
Записаться на просмотр
Отправляя заявку, вы соглашаетесь на обработку персональных данных

https://xanty-mansijsk.domclick.ru/card/sale_lot_1460544695

Купить участок, 4,5 сот., ИЖС по адресу Ханты-Мансийск, улица Мира за 4 500 000 руб. в Домклик — поиск, проверка, безопасная сделка с жильем в офисе Сбербанка.

Безопасно Партерами Консультация

Домклик Купить Снять Новостройки Построить дом Ипотека Услуги Журнал Ренталда

Продается участок, 4,5 сот., ИЖС
4 500 000 ₽
1 000 000 ₽/сот.

ВП Владимир Поляков
12 объявлений
На Домклик 1 год, 8 мес.

ЭТАЖИ-ХАНТЫ-МАНСИЙСК

Звоните продавцу, СМС и сообщения в мессенджерах не будут доставлены

+7 (902) 942-12-58

Поделиться Избранное

Специальное решение
пронавыки
пронавыки.рф
Рекомендатель: АНО «Центр Чест. Голоса»

4,5 сот. ИЖС
Площадь Тип участка
Ханты-Мансийск, улица Мира
Обширно 19 мкс 1974

Ипотека Сбербанка от 7.3%
Купить этот участок и построить жилой дом с пониженной ставкой

Каталог проектов домов
Постройте дом с примерной планировкой

Купить участок, 4,5 сот., ИЖС по адресу Ханты-Мансийск, улица Мира за 4 500 000 руб. в Домклик — поиск, проверка, безопасная сделка с жильем в офисе Сбербанка.

Описание

Уважаемые посетители, представляю вашему вниманию участок ИЖС в центральной части города! Центральная площадь находится в 10 минутах ходьбы. В то же время участок находится вдали от шумных дорог и многоквартирных домов, рядом с лесным массивом. По направлению к участку нет проблем. Хорошо развитые пути. В шаговой доступности находятся все необходимые для комфортного проживания объекты инфраструктуры: магазины, аптеки, школа, детский сад, почта, остановки общественного транспорта, ОНБ. Отличный участок под строительство дома! Номер в базе: 6344370. Район: Центральный.

Об участке

Площадь участка 4,5 сот. Тип участка ИЖС

Купите в ипотеку со скидкой

Вся сделка — онлайн. Подобрать своего оди визит в банк.

-0.3% Скидка на Домклик. Подробнее

Ипотека в ипотеку

Расположение

Ханты-Мансийск, улица Мира

Продается участок, 4,5 сот., ИЖС
4 500 000 ₽
1 000 000 ₽/сот.

ВП Владимир Поляков
12 объявлений
На Домклик 1 год, 8 мес.

ЭТАЖИ-ХАНТЫ-МАНСИЙСК

Звоните продавцу, СМС и сообщения в мессенджерах не будут доставлены

+7 (902) 942-12-58

Поделиться Избранное

Специальное решение
пронавыки
учись на любом устройстве
пронавыки.рф
Рекомендатель: АНО «Центр Чест. Голоса»

https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye-uchastki/uchastok_45sot. izhs 3096977399

Участок 4,5 сот. (ИЖС) на продажу в Ханты-Мансийске | Продажа земельных участков в Ханты-Мансийске | Авито

Деловые Авто Рено Бизнесом Помощь Категории Поиск

Avito Все каталоги Поиск по объявлению 11 объявлений Ханты-Мансийск

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселенный (ИЖС)

Участок 4,5 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заветку



Об участке
Площадь: 4,5 сот

4 500 000 ₽
1 000 000 ₽ за сотку

8 982 570-26-51
Написать сообщение

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Есть вопросы? Есть ответы? Когда можно посмотреть?

Центр недвижимости «ЮНИТ»
Агентство
На Авито с декабря 2009
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо:
Дмитрий

Реклама: МТС Банк. Кредитный лимит до 1 000 000 ₽. Кредитная карта МТС Банка. Рекламный ID: МТС Банк, ОГРН 1027200037004.

Реклама: Skillbox. Хотите работать с дронами? Курсы от лидеров рынка со скидкой до 60%. Записаться.

Сообщения

Участок 4,5 сот. (ИЖС) на продажу в Ханты-Мансийске | Продажа земельных участков в Ханты-Мансийске | Авито

Деловые Авто Рено Бизнесом Помощь Категории Поиск

Avito Все каталоги Поиск по объявлению 11 объявлений Ханты-Мансийск

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселенный (ИЖС)

Участок 4,5 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заветку



Об участке
Площадь: 4,5 сот

Расположение

Ханты-Мансийская область, Ханты-Мансийск, ул. Доронина

Скачать карту

4 500 000 ₽
1 000 000 ₽ за сотку

8 982 570-26-51
Написать сообщение

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Есть вопросы? Есть ответы? Когда можно посмотреть?

Центр недвижимости «ЮНИТ»
Агентство
На Авито с декабря 2009
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо:
Дмитрий

Описание

Продается земельный участок в центре города. Все коммуникации рядом. Ваш дом будет находиться в самом живописном месте. Торг возможен. Документы готовы к передаче. Без ограничений. Звоните.

ЦН ЮНИТ

Номер объекта: #2/536981/18905

№ 3096977399 30 июня в 14:13 579 просмотров (42 секунды) Показать

Реклама: Skillbox. Хотите работать с дронами? Курсы от лидеров рынка со скидкой до 60%. Записаться.

Сообщения

История объявления:

https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_45_sot_izhs_2265643473

Участок 4,5 сот. (ИЖС) на продажу в Ханты-Мансийске | Продажа земельных участков в Ханты-Мансийске | Авито

Дом Бизнеса Магазины Помощь

Авито Авто Недвижимость Работа Услуги Бизн

Земельные участки Поиск по объявлениям Ханты-Мансийск Улган

Поможем избежать призыва Узнать как

Ханты-Мансийск Земельные участки Купить Покупать (ИЖС)

Участок 4,5 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Добавить заметку 9 марта в 15:04



3 800 000 Р
844 444 Р за сотку

8 982 190-59-09

Написать сообщение
Станет в течение дня

Центр недвижимости «ЮАНИТ»
Аккредитовано на лето с декабря 2009
Результаты проверки

Подписаться на продавца

Написать письмо
Крылов Дмитрий

№ 2265643473, 49 1525 (+5)

Открыть вклад «Галактика» можно в отделении Банка ЗЕНИТ, приложении «ЗЕНИТ Онлайн» или интернет-банке. Валюта вклада – рубль РФ. Минимальная сумма – 50 тыс. рублей. При открытии вклада онлайн действует надбавка: +0,25% годовых. С учетом надбавки ставки по вкладу на срок 3 месяца составляют 19,25% годовых на сумму свыше 1 500 000 рублей и 19% годовых на сумму от 50 000 рублей. Выплата процентов производится в конце срока. Подробнее: zenit.ru, в офисах Банка ЗЕНИТ. Не является публичной офертой. ПАО Банк ЗЕНИТ. Генеральная лицензия Банка России №3255 от 16.12.2014.

Сообщения

Участок 4,5 сот. (ИЖС) на продажу в Ханты-Мансийске | Продажа земельных участков в Ханты-Мансийске | Авито



3 800 000 Р
844 444 Р за сотку

8 982 190-59-09

Написать сообщение
Станет в течение дня

Центр недвижимости «ЮАНИТ»
Аккредитовано на лето с декабря 2009
Результаты проверки

Подписаться на продавца

Написать письмо
Крылов Дмитрий

№ 2265643473, 49 1525 (+5)

Об участке
Площадь: 4,5 сот.

Расположение
Тюменская область, Ханты-Мансийск, ул. Доронина

Скрыть карту



Описание
Акт. 50763822 Продается земельный участок в центре города. Все коммуникации рядом. Ваш дом будет находиться в самом живописном месте. Торг возможен. Документы готовы к продаже. Без обременений. Звоните. ЦН ЮАНИТ

Аренда мебели



Ostankino
business park



Сообщения

https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye-uchastki/uchastok_45_sot._izhs_2265643473

Участок 4,5 сот. (ИЖС) на продажу в Ханты-Мансийске | Продажа земельных участков в Ханты-Мансийске | Авито

Деловые Машины Товары

Авито Авто Недвижимость Работа Услуги Выб

Земельные участки Поиск по объявлениям Ханты-Мансийск Найти

Ханты-Мансийск Земельные участки Купить Покупатель (ИЖС)

Участок 4,5 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Добавить заметку 12 октября в 12:14

3 600 000 ₽

Кредит наличными под залог
Оформить в Тинькофф. Подробнее

8 922 769-55-74

Написать сообщение
Отправит в течение 10 мин

Центр недвижимости «ЮНИТИ»
Агентство
На Авито с декабря 2009

Подписаться на продавца

Контактное лицо:
Славков Александр

№ 2265643473, 00 518 (+10)

КАРТА MASTERCARD
ДО 4000 ₽
В ПОДАРОК

TYRELIFE

Подробнее

PIRELLI

Сообщения

Участок 4,5 сот. (ИЖС) на продажу в Ханты-Мансийске | Продажа земельных участков в Ханты-Мансийске | Авито

Об участке

Площадь: 4,5 сот.

Расположение

Томская область, Ханты-Мансийск, ул. Дорониных

Скрыть карту

3 600 000 ₽

Кредит наличными под залог
Оформить в Тинькофф. Подробнее

8 922 769-55-74

Написать сообщение
Отправит в течение 10 мин

Центр недвижимости «ЮНИТИ»
Агентство
На Авито с декабря 2009

Подписаться на продавца

Контактное лицо:
Славков Александр

№ 2265643473, 00 518 (+10)

СИТИЛИНК

4 490 ₽ 4 990 ₽
1 739 ₽ 17 990 ₽

Работай меньше -
зарабатывай больше!

Интеллектуальное решение
на основе искусственного
интеллекта - СИТИЛИНК

Узнать больше!

INTELLECT
UNITY

Описание

Акт 50793822 Продается земельный участок в центре города. Все коммуникации
рядом. Ваш дом будет находится в самом живописном месте. Торг возможен.
Документы готовы к продаже. Без обременений. Звоните.
ЦН ЮНИТИ, Номер лота: 3797362

Сообщения

4. https://khm.etagi.com/realty_out/6762824/

ЭТАГИ Каты Мансийск +7(495)229-49-71 Мобильная 24/7

Каталог квартир, Настройки, Дома и участки, Аренда, Коммерческая, Парки, Уютная, Франшиза, Бизнес, Покупка в другом городе

Галерея, О предложении, Характеристики, Запись на просмотр, Ипотека, О районе, Инфраструктура

Земельный участок, 8.64 сот.
Каты-Мансийск, р-н Центральный (0.6 км до центра)
На карте

9 500 000 Р
1 099 540 Р/сот

Информация по стоимости услуг отсутствует

Расчитать ипотеку

Больше сервисов в личном кабинете
Авторизуйтесь и экономьте время, отслеживая все действия и этапы сделки

Войти в личный кабинет

Плехова Светлана Павловна
+7 905 827 56 59

или оставьте ваш номер, и мы вам перезвоним

+7 XXX XXX XXX XX

Перезвоните мне

Записаться на просмотр

Отправляя заявку, вы соглашаетесь на обработку персональных данных

Описание
Измение: 17.07.23 @ 140 просмотров

Уважаемые посетители!!! Предлагаю вашему вниманию отличный земельный участок!!! Который находится в самом центре города. Участок ровный, находится на возвышенном месте, не затоплен от солнца, не просматриваются соседи.

Участок-хороший вариант для строительства большого и уютного дома для вашей семьи!!! Плюс в том, что участок находится в центральной части, рядом расположены центральная площадь, сеть магазинов "Магнит", "Пятёрочка", Аптеки, Школы, Детские сады.

Ждем на просмотр в любое удобное для Вас время!!!

Характеристики

О доме	
Код объекта	6762824
Закончено/объект	Стоит около участка
Отделение	Отсутствует
Газификация	Отсутствует
Канализация	Отсутствует

Об участке	
Площадь участка	8.64 сот.
Состояние земли	Не обработана
Межевание	Проведено
Ограждение	Есть
Подъезд к объекту	Грунт
В черте города	Да
Расстояние от обьектной	12 км
Близость остановки электрички	0-200 м
Категория	Земли населенных пунктов
Назначение	Индивидуальное жилищное строительство

Свернуть

Плехова Светлана Павловна
+7 905 827 56 59

или оставьте ваш номер, и мы вам перезвоним

+7 XXX XXX XXX XX

Перезвоните мне

Записаться на просмотр

Отправляя заявку, вы соглашаетесь на обработку персональных данных

<https://hmap.cian.ru/sale/suburban/266223157/>

Продажа участка 8,64 сот. ул. Пушкина, Ханты-Мансийск, Ханты-Мансийский АО - база ЦИАН, объявление 266223157

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Услуги

Недвижимость в Ханты-Мансийске · Продажа · Продажа земельных участков в Ханты-Мансийске

Объявлено 18 мая, 12:09 · 212 просмотров, 1 за неделю

Участок, 8,64 сот.

Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Пушкина. На карте

В избранное · Поделиться · Скачать · Добавить в избранное · Показать карту



8 фото

Площадь участка: 8,64 сот. · Статус участка: ИЖС

9 500 000 Р
Следить за изменением цены

Цена за метр: 1 099 537 Р/метр

+7 912 410-44-69

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Агентство недвижимости: **ЭТАЖИ Ханты-Мансийск** · Документы проверены

Агент: **Плехова Светлана**

Рассчитайте платежи по ипотеке в СБСБ



Продажа участка 8,64 сот. ул. Пушкина, Ханты-Мансийск, Ханты-Мансийский АО - база ЦИАН, объявление 266223157

Площадь участка: 8,64 сот. · Статус участка: ИЖС

Уважаемые покупатели!!! Предлагаю вашему вниманию отличный земельный участок!!! Который находится в самом центре города. Участок ровный, находится на возвышенном месте, не загорожен от солнца, не просматривается соседями. Участок-хороший вариант для строительства большого и уютного дома для вашей семьи!!! Плюс в том, что участок находится в центральной части, рядом расположены центральная площадь, сеть магазинов Магнит, Петрович, Алтея, Школы, Детские сады. Ждем на просмотр в любое удобное для Вас время!!! Номер в базе: 6762824.

Скрыть

Об участке **Коммуникации и удобства**

Площадь участка	8,64 сот.	Канализация	Нет
Статус участка	Индивидуальное жилищное строительство	Электричество	Есть
		Газ	Нет

Маршруты · Инфраструктура · Показать рядом



9 500 000 Р
Следить за изменением цены

Цена за метр: 1 099 537 Р/метр

+7 912 410-44-69

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Агентство недвижимости: **ЭТАЖИ Ханты-Мансийск** · Документы проверены

Агент: **Плехова Светлана**

Рассчитайте платежи по ипотеке в СБСБ



Модульный дом 66 м2 под ключ! Ипотека от 3,00%!

Идеи ипотеки

5. https://khn.etagi.com/realty_out/7431240/

Покупка земельного участка, ЦРМ, 6,2 сот., 7431240, Ханты-Мансийск - покупка

ЭТАЖИ Ханты-Мансийск +7(495)229-49-71 Мобильная 24/7

Каталог квартир, Настройки, Дома и участки, Аренда, Коммерческая, Парки, Уютная, Франшиза, Бизнес, Покупка в другом городе

Галерея О предложении Характеристики Запись на просмотр Ипотека О районе Инфраструктура

Посмотреть 6 фото

Земельный участок, 6,2 сот.
Ханты-Мансийск, р-н ЦРМ (0,8 км до центра)
На карте

3 500 000 Р
564 516 Р/сот.

Информация по стоимости услуг отсутствует

Расчитать ипотеку

Больше сервисов в личном кабинете
Авторизуйтесь и экономьте время, отслеживая все действия и этапы сделки

Войти в личный кабинет

Залан Никита Олегович
+7 932 438 44 61
или оставьте ваш номер, и мы вам перезвоним
+7 XXX XXX XX XX
Перезвоните мне
Записаться на просмотр

Отправляя заявку, вы соглашаетесь на обработку персональных данных

Покупка земельного участка, ЦРМ, 6,2 сот., 7431240, Ханты-Мансийск - покупка

Галерея О предложении Характеристики Запись на просмотр Ипотека О районе Инфраструктура

Описание
Упомянуто: более полугода назад 251 просмотр

Продается земельный участок (ИЖС) в районе ЦРМ для строительства дома. В данный момент на участке имеется ветхое строение требующее сноса. На участке есть место для строительства дома. Участок огорожен. Отличная транспортная развязка и развитая инфраструктура, в шаговой доступности школа №6, детский сад "Радуга", продуктовые магазины, остановка общественного транспорта. Участок частично разрабатан. На участке растут кустарники с малиной. Продажа возможна только за наличный расчет.

Характеристики

О доме	
Код объекта	7431240
Запросное здание	Стоит около участка
Отопление	Отсутствует
Планировка	Проходит по улице
Канализация	Отсутствует

Об участке	
Площадь участка	6,2 сот.
Межевание	Проведено
Ограждение	Дерево
Полы и объекты	Асфальт
В черте города	Да
Расстояние от областной	9 км
Категория	Земли населенных пунктов
Назначение	Индивидуальное жилищное строительство

Залан Никита Олегович
+7 932 438 44 61
или оставьте ваш номер, и мы вам перезвоним
+7 XXX XXX XX XX
Перезвоните мне
Записаться на просмотр

Отправляя заявку, вы соглашаетесь на обработку персональных данных

<https://hmap.cian.ru/sale/suburban/271179004/>

Продажа участка 6,2 сот. Первомайский пер., Ханты-Мансийск, Ханты-Мансийский АО - база ЦИАН, объявление 271179004

Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Сервисы

Недвижимость в Ханты-Мансийске · Продажа · Продажа земельных участков в Ханты-Мансийске

Объявление 4 млн, 29 30 · 248 просмотров, 0 на задатке

Участок, 6,2 сот.

Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Первомайский пер. На карте

В избранное Поделиться Сохранить Добавить в подборку

 8 фото

Площадь участка: 6,2 сот. Статус участка: ИЖС

3 500 000 Р

Следить за изменением цены

Цена за метр: 564 516 Р/сот.

+7 919 530-21-22

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если хотите оставить жалобу, напишите нам

Агентство недвижимости ЭТАЖИ Ханты-Мансийск
Документы проверены

Агент Залан Николаевич Олегович

Рассчитайте платеж по ипотеке в СБСБАНК

ПРОЙТИ ТЕСТ и получить скидку 7%

Продажа участка 6,2 сот. Первомайский пер., Ханты-Мансийск, Ханты-Мансийский АО - база ЦИАН, объявление 271179004

Площадь участка: 6,2 сот. Статус участка: ИЖС

Продается земельный участок (ИЖС) в районе ЦИМ для строительства дома. В данный момент на участке имеются ветхие строения требующие сноса. Но на участке есть место для строительства дома. Участок описан: Отличная транспортная развязка и развитая инфраструктура, в шаговой доступности школа 6, детский сад Радуга, продуктовые магазины, остановка общественного транспорта. Участок частично заросший. На участке растут кустарники с малиной. Продажа возможна только за наличный расчет. Номер в базе: 7431240.

Об участке

Площадь	6,2 сот.	Канализация	Нет
Статус участка	Индивидуальное жилищное строительство	Электричество	Есть
		Газ	Есть

Коммуникации и удобства

Магазины Инфраструктура Поисковые радиусы



Построить микрорайон

3 500 000 Р

Следить за изменением цены

Цена за метр: 564 516 Р/сот.

+7 919 530-21-22

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если хотите оставить жалобу, напишите нам

Агентство недвижимости ЭТАЖИ Ханты-Мансийск
Документы проверены

Агент Залан Николаевич Олегович

Рассчитайте платеж по ипотеке в СБСБАНК

ПРОЙТИ ТЕСТ и получить скидку 7%

Рассчитайте стоимость конвейера за 1 мин!

Идеи ипотеки

6. <https://hmap.cian.ru/sale/suburban/254755820/>

Продажа участка 7,5 сот. ул. Розина, 111, Ханты-Мансийск, Ханты-Мансийский АО - база ЦИАН, объявление 254755820

Участок, 7,5 сот.

Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Розина, 111 На карте

В избранное

6 450 000 Р

Следить за изменением цены

Предложить свою цену

Например, 6 256 500

Цена за метр 860 000 Р/сот.

+7 919 530-21-63

Номер только для звонков, сообщения не будут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Составитель ID 70862564

РАССЧИТАЙТЕ ПЛАТЕЖ ПО ИПОТЕКЕ в СУРГУТОВОМЗДАНИЕ +5,7% СНГБ

Резюме

Посмотреть участок 7,5 сот.

Статус участка ИЖС

Продажа участка 7,5 сот. ул. Розина, 111, Ханты-Мансийск, Ханты-Мансийский АО - база ЦИАН, объявление 254755820

Посмотреть участок 7,5 сот.

Статус участка ИЖС

Земельный участок ИЖС в центре города на ул. Розина, напротив спорткомплекса "Дружба" (по другую сторону дороги, ближе к центру).
Электричество подключено.
Газ, централизованная вода, канализация - все коммуникации в непосредственной близости.
Продает собственник.
В пешей доступности магазины, остановки общественного транспорта, школы.

После покупки от соседнего участка предварительно присутствует согласие на подключение газа, отводов.

Свяжитесь с автором

Свяжитесь с автором Ещё продать? Хочу рассмотреть

или укажите подробности по телефону

+7 919 530-21-63

Об участке Коммуникации и удобства

Площадь 7,5 сот. Электричество Есть

Статус участка Индивидуальное жилищное строительство

Рулонный газон от производителя! Выезд замерщика - 0 руб

7. https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_54sot. izhs_2546268187

Участок 5,4 сот. (ИЖС) на продажу в Ханты-Мансийске | Продажа земельных участков в Ханты-Мансийске | Авито

Деловые Авто РТО Бизнес Помощь Каталог Поиск

Avito Все каталоги Поиск по объявлению

Москва, некорректное район, метро

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселения (ИЖС)

Участок 5,4 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнивать Добавить завету



Об участке

Площадь: 5,4 сот

5 000 000 Р
525 906 Р за соту
или предложите свою цену

8 982 880-56-67

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть ли продавец? Там уместно? Когда можно посмотреть?

Опись: Частное лицо Не Авито с августа 2019

Подписаться на продажу

ТИНЬКОФФ

+20% трафика объявлений

Подтвердите свой профиль в Tinkoff ID

Кредит наличными

Сообщения

Участок 5,4 сот. (ИЖС) на продажу в Ханты-Мансийске | Продажа земельных участков в Ханты-Мансийске | Авито

Деловые Авто РТО Бизнес Помощь Каталог Поиск

Avito Все каталоги Поиск по объявлению

Москва, некорректное район, метро

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселения (ИЖС)

Об участке

Площадь: 5,4 сот

5 000 000 Р
525 906 Р за соту
или предложите свою цену

8 982 880-56-67

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть ли продавец? Там уместно? Когда можно посмотреть?

Опись: Частное лицо Не Авито с августа 2019

Подписаться на продажу

ТИНЬКОФФ

Кредит наличными

Оформите онлайн по паспорту

Сообщения

Расположение

Томская область, Ханты-Мансийск, ул. Розыня, 158

Скрыть карту



Описание

Продам участок (в долевой собственности) под строительство ИЖС расположенный в центре города в шаговой доступности ОУЕ, школа, магазины, аптеки Участок сухой, солнечный. На участке есть хозяйственные постройки подключенные к электросети. Небольшой домик, давно не жил в нем, возможность сделать себе пропуск, технический паспорт(свидетель), кадастровый паспорт без обременений. Электричество, возможность подведения газа прямо на участок. Показ участка по договоренности. На дополнительные вопросы отвечу по телефону.

№ 2546268187 - 24 июля в 14:49 - 12:15 просмотров (+7 секунд)

Пожалуйста

8. https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_17sot. izhs_2484677838

Участок 17 сот. (ИЖС) на продажу в Ханты-Мансийске | Продажа земельных участков в Ханты-Мансийске | Авито

Деловые Авто Рено Бизнесом Помощь Каталог Поиск

Avito Все каталоги Поиск по объявлению

Москва, негосударственные районы, метро

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселения (ИЖС)

Участок 17 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заветку



17 500 999 ₽
1 029 471 ₽ за сотку
или предложите свою цену

8 983 003-80-27

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть ли продавец? Там участок? Когда можно посмотреть?

Анастасия
Частное лицо
На Авито с ноября 2012
Экспертный вклад: 13 и 50%

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 17 сот

БATTLE TEAMS 2
РАЗДАВАТЬ ХЗДШОТЫ! МОЖНО БЕСКОНЕЧНО
играть бесплатно на VK Play

Сообщения

Участок 17 сот. (ИЖС) на продажу в Ханты-Мансийске | Продажа земельных участков в Ханты-Мансийске | Авито

Деловые Авто Рено Бизнесом Помощь Каталог Поиск

Avito Все каталоги Поиск по объявлению

Москва, негосударственные районы, метро

Об участке

Площадь: 17 сот

Расположение

Томская область, Ханты-Мансийск, ул. Розыма, 113

Скачать карту



Описание

Красивое сухое место!
Высоко стоит дом, он старый, но там газ, электричество, вода, все проведено.
Близко к центру. Близко к лесу. Школа через два коттеджа, магазин много рядом.
Земля разделена на две горы. На одной прекрасно растут картофель, на другой клубника.
Участок очень большой. Зимой можно кататься на санках с любой из гор. Соседи хорошие.
Построен гараж(можно сказать в хорошем состоянии), вешается большая техника, трактор войдет. Есть сарай. Погреб глубокий для хранения всего, рядом с гаражом.

17 500 999 ₽
1 029 471 ₽ за сотку
или предложите свою цену

8 983 003-80-27

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть ли продавец? Там участок? Когда можно посмотреть?

Анастасия
Частное лицо
На Авито с ноября 2012
Экспертный вклад: 13 и 50%

Подписаться на продавца

Профессия Дизайнер интерьеров
Вторая курс. Бонусом
Гарантия трудоустройства или возврат денег
SkillBook

Сообщения

Участок 17 сот. (ИЖС) на продажу в Ханты-Мансийске | Продажа земельных участков в Ханты-Мансийске | Авито



17 500 999 ₽
1 029 471 ₽ за сотку
или предложите свою цену

8 983 003-80-27

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Сей продает? Торгуется?
Куда можно посмотреть?

Анастасия
Частное лицо
Не Авито с ноября 2012
Экспертный вклад -13 и СС

Подписаться на продавца

Описание

Красивое сухое место!
Высоко стоит дом, он старый, но там газ, электричество, вода, всё проведено.
Близко к центру. Близко к лесу. Школа через два коттеджа, магазинов много рядом.
Земля разорена на две горы. На одной прекрасно растёт картофель, на другой клубника.
Участок очень большой. Зимой можно кататься на санях с любой из гор. Соседи хорошие.
Построен парковка можно сказать в хорошем состоянии, вписывается большой тех. инв. трактор войдет. Есть сарай. Погреб глубокий для хранения всего, рядом с гаражом.
Розница 113.
С участком работает развоз.
Писать сюда) звонить желательно предварительно написав сюда.
Фото не могу сделать. Могу озвучить только в личные сообщения. Сюда никак не добавляю, пожалуйста не ной.

На 2494677830 · 9 июля в 17:30 · 1043 просмотрено (+2 сегодня) · Показать

Сообщения

Профессия
Дизайнер
интерьеров

- Второй курс бонусом
- Гарантия трудоустройства или возврат денег

SkidBox

9. https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_48sot. izhs_2888997808

Участок 4,8 сот. (ИЖС) на продажу в Ханты-Мансийске | Продажа земельных участков в Ханты-Мансийске | Авито

Два бизнеса Авто РТО Бизнесом Помощь Каталог Поиск

Avito Все каталоги Поиск по объявлению Москва, Татарстан, район, метро

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселения (ИЖС)

Участок 4,8 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заветку



Об участке
Площадь: 4,8 сот

3 300 000 Р
587 500 Р за соту
или предложите свою цену

8 982 560-46-37

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть ли продавец? Там участок? Когда можно посмотреть?

Агент
Частное лицо
На Авито с июня 2021
Документы проверены

Подписаться на продавца

ЛокоБанк

ВХОДЯЩИЕ ПЛАТЕЖИ

ОТКРЫТЬ СЧЕТ

Сообщения

Участок 4,8 сот. (ИЖС) на продажу в Ханты-Мансийске | Продажа земельных участков в Ханты-Мансийске | Авито

Два бизнеса Авто РТО Бизнесом Помощь Каталог Поиск

Avito Все каталоги Поиск по объявлению Москва, Татарстан, район, метро

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселения (ИЖС)

Об участке

Площадь: 4,8 сот

Расположение

Тюменская область, Ханты-Мансийск, Обская ул.



Описание

Продам участок 4,8 соток в центральной районе города (ЦРМ)
На участке расположен старинный дом, есть холодная вода, свет
б школа в двух минутах, магазины (магнит, 4 сезона, фрукты-овощи, ооии и т.д.)
прям в соседях с нашими участками
РАССМОТРЕТЬ ВАРИАНТЫ СБМЕНА (недвижимость, авто и тд)
Подробнее по телефону

3 300 000 Р
587 500 Р за соту
или предложите свою цену

8 982 560-46-37

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть ли продавец? Там участок? Когда можно посмотреть?

Агент
Частное лицо
На Авито с июня 2021
Документы проверены

Подписаться на продавца

Профессия Дизайнер интерьеров

Вторая курс Бонусом
Бесплатная трудоустройства или возврата денег

SkilBook

Сообщения

№ 2888997808 · 17 млн в 22:33 · 1507 просмотров (+9 сегодня) · Показать

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/53.49145236557853.40.21667879926292/19/@bs7nrrw2k?text=86%3A12%3A0101034%3A19&type=1&opened=86%3A12%3A101034%3A19>

Публичная кадастровая карта

Участки: 86:12:0101034:19

Земельный участок 86:12:0101034:19
АО Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Обская, 27
Для индивидуального жилищного строительства
План 2D ← План 3D →

Информация	Услуга
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	86:12:0101034:19
Кадастровый номер:	86:12:0101034
Адрес:	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Обская, 27
Площадь участка:	477 кв. м
Статус:	Равно уличный
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для индивидуального жилищного строительства
Видов собственности:	-
Кадастровая стоимость:	2 698 816,32 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата вступления в силу:	01.01.2023
дата прекращения:	01.01.2023

https://kham.etagi.com/realty_out/9177158/

Покупка земельного участка, ЦРМ, 5 сот., 9177158, Ханты-Мансийск - покупка

ЭТАГИ Ханты-Мансийск +7(267)26-00-88 Мы на связи 24/7

Каталог квартир, Новостройки, Дома и участки, Аренда, Коммерческая, Парки, Ипотека, Франшиза, Бизнес, Покупка в другом городе

Галерея О предложении Характеристики Запись на просмотр Ипотека О районе Инфраструктура

Посмотреть 11 фото

Земельный участок, 5 сот.,
Ханты-Мансийск, р-н ЦРМ (0.8 км до центра)
На карте

3 300 000 Р
4 300 000 Р
660 000 Р/сот.

Информация по стоимости услуг отсутствует
[Рассчитать ипотеку](#)

Больше сервисов в личном кабинете
Авторизуйтесь и экономьте время, отслеживая все действия и этапы сделки
[Войти в личный кабинет](#)

Шикшунатова Ирина Байранбековна
+7 932 438 73 26
или оставьте ваш номер, и мы вам перезвоним
+7 XXX XXX XXX
[Перезвоните мне](#)
[Записаться на просмотр](#)
Отправляя заявку, вы соглашаетесь на обработку персональных данных

Покупка земельного участка, ЦРМ, 5 сот., 9177158, Ханты-Мансийск - покупка

Галерея О предложении Характеристики Запись на просмотр Ипотека О районе Инфраструктура

Описание
Увеличено: 16.07.23 · 125 просмотров

Продается земельный участок (ЮКС) в районе ЦРМ для строительства дома. В данный момент на участке имеются ветки строение требующие сноса. На участке есть место для строительства дома. Участок хороший вариант для строительства большого и уютного дома для вашей семьи! Плюс в том, что участок находится в центральной части, рядом расположены центральная площадь, сеть магазинов "Магнит", "Пятёрочка", Алтэкс, Школы. Детские сады. Ждем на просмотр в любое удобное для Вас время!

Характеристики

О доме	
Код объекта	9177158
Застроенное здание	Стояб около участка
Газификация	Отсутствует
Канализация	Отсутствует

Об участке	
Площадь участка	5 сот.
Материал	Произведено
Ограждение	Дерево
Подъезд к объекту	Асфальт
В черте города	Да
Расстояние от объектной	9 км
Категория	Земли населенных пунктов
Назначение	Индивидуальное жилищное строительство

[Свернуть](#)

Шикшунатова Ирина Байранбековна
+7 932 438 73 26
или оставьте ваш номер, и мы вам перезвоним
+7 XXX XXX XXX
[Перезвоните мне](#)
[Записаться на просмотр](#)
Отправляя заявку, вы соглашаетесь на обработку персональных данных

10. <https://hmap.cian.ru/sale/suburban/290343071/>

Продаю участок 6 сот. ул. Патриса Лумумбы, Ханты-Мансийск, Ханты-Мансийский АО - база ЦИАН, объявление 290343071

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Сервисы

Недвижимость в Ханты-Мансийске > Продажа > Продажа земельных участков в Ханты-Мансийске
Объявление: 27 июля 22:48 4 километра, 0 за неделю

Участок, 6,1 сот.
Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Патриса Лумумбы На карте

В избранное

5 фото

9 200 000 ₽
Следить за изменением цены
Цена за метр 1 508 197 ₽/сот

+7 912 510-38-57
Номер только для звонков, сообщения не дойдут.
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Агентство недвижимости
ЭТАЖИ Ханты-Мансийск
Документы подготовлены

Агент
Китайкин Николай Валерьевич

РАССЧИТАЙТЕ ПЛАТЕЖ ПО ИПОТЕКЕ В СУБСУБПОТРЕБЛЕНИЕ +5,7% С СБГБ

ПРОЙТИ ТЕСТ и получить скидку 7%

Площадь участка: 6,1 сот. Статус участка: ИЖС

Продаю участок 6 сот. ул. Патриса Лумумбы, Ханты-Мансийск, Ханты-Мансийский АО - база ЦИАН, объявление 290343071

Фотографии (5) Описание На карте Ипотека Похожие объявления Участок, 6,1 сот.

Уважаемые покупатели! Если вы хотите жить в гармонии с природой и при этом рядом с цивилизацией, то это предложение именно для Вас! Предлагаем вашему вниманию земельный участок в центральной части города для строительства жилого дома, рядом проходит лыжная трасса Долина ручьев, ежедневная возможность гулять в лесу и наслаждаться свежим воздухом. Участок освобожден от строений. Вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства. Участок ровный, огорожен, в единоличной собственности без обременений и ипотек. Если остались вопросы, звоните!
Доп. описание: водоснабжение централизованное. Номер в базе: 9666726.

Смотреть

Об участке

Площадь:	6,1 сот.	Канализация:	Нет
Статус участка:	Индивидуальное жилищное строительство	Электричество:	Есть
		Газ:	Есть

Коммуникации и удобства

Магазины Инфраструктура Парковые зоны

9 200 000 ₽
Следить за изменением цены
Цена за метр 1 508 197 ₽/сот

+7 912 510-38-57
Номер только для звонков, сообщения не дойдут.
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Агентство недвижимости
ЭТАЖИ Ханты-Мансийск
Документы подготовлены

Агент
Китайкин Николай Валерьевич

РАССЧИТАЙТЕ ПЛАТЕЖ ПО ИПОТЕКЕ В СУБСУБПОТРЕБЛЕНИЕ +5,7% С СБГБ

ПРОЙТИ ТЕСТ и получить скидку 7%

Рассчитайте стоимость конвейера за 1 мин!

История объявления:

https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_61sot_izhs_2591233725

Участок 6,1 сот. (ИЖС) на продажу в Ханты-Мансийске | Продажа земельных участков в Ханты-Мансийске | Авито

для бизнеса Авто Рно Помощь Каталог

30 Все категории Поиск по объявлениям Найдите Ханты-Мансийск

Недвижимость Земельные участки Куплю-Продажу (ИЖС)

Участок 6,1 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



5 800 000 ₽
390 820 ₽ за сотку

8 912 910-16-58

Написать сообщение
Отвечает всего 20 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? Уже уместил? Когда можно посмотреть?

Эквала Ханты-Мансийск
Агентство
На Авито с марта 2013

Подписаться на продавца

Контактные лица:
Светлана

СОВКОМБАНК
Кредит 6,9%

ТИНЬКОФФ
Страховые выплаты

Сообщения

Участок 6,1 сот. (ИЖС) на продажу в Ханты-Мансийске | Продажа земельных участков в Ханты-Мансийске | Авито

Об участке
Площадь: 6,1 сот

Расположение
Томская область, Ханты-Мансийск



Скрыть карту

Описание

Уважаемые покупатели! Если вы хотите жить в гармонии с природой и при этом рядом с цивилизацией, то это предложение именно для Вас! Предлагаю вашему вниманию земельный участок в центральной части города для строительства жилого дома, рядом проходит лыжная трасса Дюлева ручья, ежедневная возможность гулять в лесу и наслаждаться свежим воздухом. Участок освобожден от строений. Вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства. Участок отведен до планировочной отведенной дороги по улице Чекова и готов к строительству дома. На участок завезено электричество. Вода, газ, ливневая канализация проходит по границе земельного участка, получены технические условия на их подключение. Участок ровный, огорожен, в индивидуальной собственности без обременений и ипотеки.

Если остались вопросы, звоните!

Доп. описание: водоснабжение: централизованное; отопление: центральное, канализация: центральная. Номер в базе: 8463334. Район: Мираторов.

На 2591233725 - 25 марта в 08:38 - 1742 просмотра (x1 человек)

Пожалуйста

5 800 000 ₽
390 820 ₽ за сотку

8 912 910-16-58

Написать сообщение
Отвечает всего 20 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? Уже уместил? Когда можно посмотреть?

Эквала Ханты-Мансийск
Агентство
На Авито с марта 2013

Подписаться на продавца

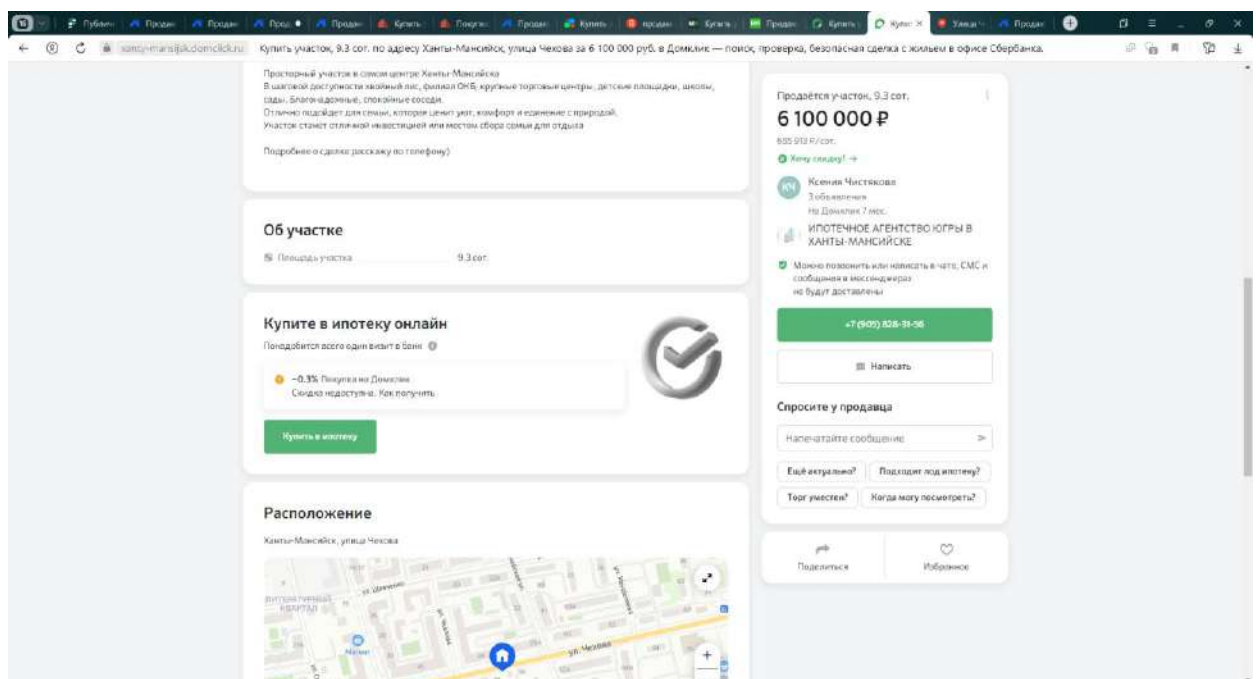
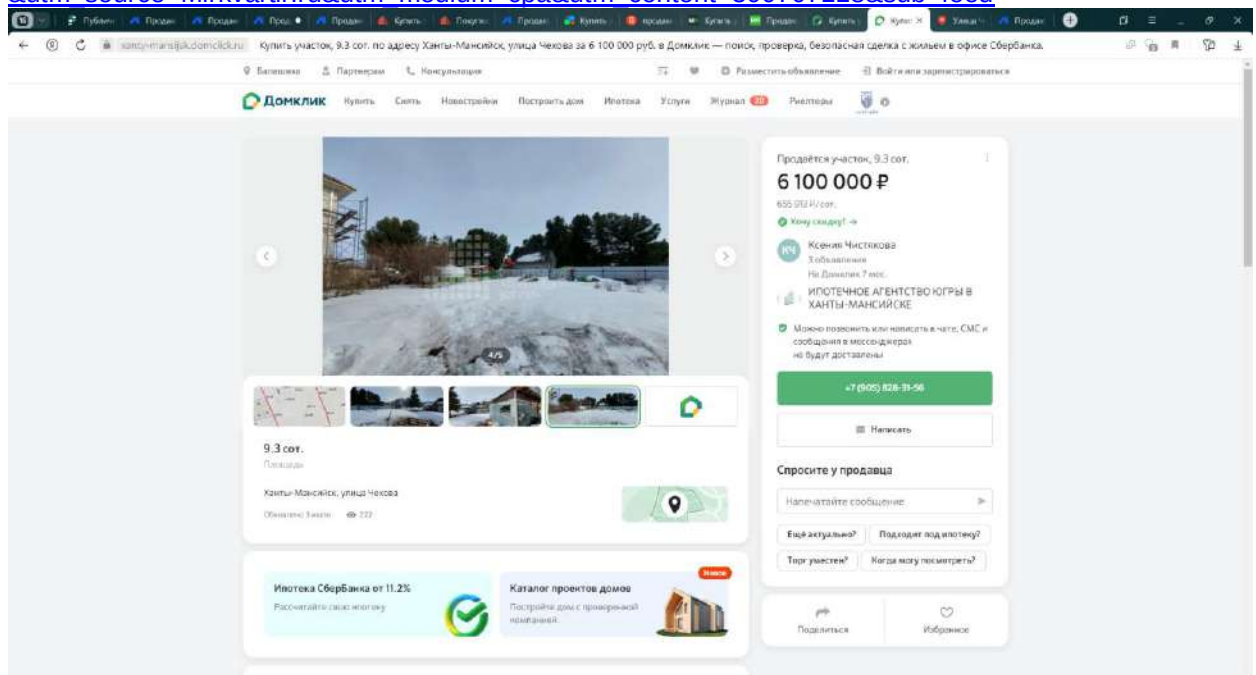
Контактные лица:
Светлана

ТИНЬКОФФ
Страховые выплаты за 24 часа

Сообщения

Сообщения

11. https://xanty-mansijsk.domclick.ru/card/sale_lot_1720260369?utm_campaign=domclick_vitrina_20210100080_cpa_fid&utm_source=Mirkvartir.ru&utm_medium=cpa&utm_content=300707118&sub=feed



Характеристики уточнены по тел.: Ксения +7-905-828-31-56

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/53.491452365565834.40.21667879925341/19/@bs7nrw2k?text=61.002991%2069.042908&type=1&inPoint=true&opened=86%3A12%3A101088%3A13>

Публичная кадастровая карта

Участки 61.002991 69.042908

Земельный участок 66:12-0101088-13
АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, 54
Для обслуживания складского жилого дома
План 2D План 3D

Информация	Услуга
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	66:12-0101088-13
Кадастровый номер:	66:12-0101088
Адрес:	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, 54
Площадь участка:	934 кв. м
Статус:	Равно уличный
Видовая категория:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для обслуживания складского жилого дома
Видовая категория:	-
Кадастровая стоимость:	4 936 692,5 руб.
Дата определения:	01.01.2022
Дата утверждения:	-
Дата изменения сведений:	01.01.2023
Дата применения:	01.01.2023

12. https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_52sot. izhs_3070987890

Участок 5,2 сот. (ИЖС) на продажу в Ханты-Мансийске | Продажа земельных участков в Ханты-Мансийске | Авито

Деловая Авто РТО Бизнесом Помощь Каталог Поиск

Авито Все каталоги Поиск по объявлению

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселения (ИЖС)

Участок 5,2 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заветку




4 800 000 Р
523 077 Р за сотку

8 961 553-65-38

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продавец? Есть инвестор?
Когда можно посмотреть?

Отзывы Ханты-Мансийск
Агентство
На Авито с марта 2015

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Бере

Это место приносит удачу



Запустить рекламу

Авито

Сообщения

Участок 5,2 сот. (ИЖС) на продажу в Ханты-Мансийске | Продажа земельных участков в Ханты-Мансийске | Авито

Деловая Авто РТО Бизнесом Помощь Каталог Поиск

Авито Все каталоги Поиск по объявлению

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселения (ИЖС)

Участок 5,2 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заветку



4 800 000 Р
523 077 Р за сотку

8 961 553-65-38

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продавец? Есть инвестор?
Когда можно посмотреть?

Отзывы Ханты-Мансийск
Агентство
На Авито с марта 2015

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Бере

Хотите работать с дронами?

Курсы от лидеров рынка со скидкой до 60%

Записаться

Skillbox

Сообщения

Описание

Уникальное предложение, **ЗЕМЕЛЬНЫЙ ЧАСТОК В ЦЕНТРЕ!** Уважаемые покупатели предлагаем Вашему вниманию земельный участок ИЖС в Центральной части города Ханты-Мансийска. Участок свободный от капитальной застройки. Есть разрешение на строительство дома не более 2х этажей, площадью не более 250 кв. м. На участке имеется временная постройка, годная для проживания. Можно сделать пропуск. Свет 3 фазы, центральное водоснабжение, газ проклад по границе участка. К участку ведут асфальтированные подъездные пути. Удачное расположение участка, рядом магазины, аптеки, ОУБ, первая школа, удобная транспортная развязка. Один собственник. Полное юридическое сопровождение сделки. Помощь в оформлении ипотеки.

Для описания водоснабжения: централизованной Номер в базе: 0571388. Район: Центральный

№ 3070987890 · 7 апреля в 17:05 · 503 просмотра (+9 сегодня)

Пожалуйста

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре
наименование органа регистрационного права

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
3 марта 2021г.			
Кадастровый номер:		86:12:0101058:3	
Номер кадастрового квартала:		86:12:0101058	
Дата присвоения кадастрового номера:		16.08.2006	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		86:12:010907:0003	
Местоположение:		Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Островского, 3.	
Площадь:		1796 +/- 9	
Кадастровая стоимость, руб:		1070308,24	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		86:12:0101058:27	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		для обслуживания многоквартирного жилого дома	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.	
Получатель выписки:		Матвирин 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		МАКАКОВА В.И.	
полное наименование должности		подпись М.П.	
		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
3 марта 2021г.			
Кадастровый номер:		86:12:0101058:3	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "СТРОЙПРОЕКТ"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 86:12:0101058:3-86:041/2021-9 03.03.2021 09:19:02
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 18.02.2021 № 6/н
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:		03.03.2021 09:19:02
	номер государственной регистрации:		86:12:0101058:3-86:041/2021-10
	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

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР ПРАВ		МАКАКОВА 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
3 марта 2021 г.			
Кадастровый номер:		86:12:0101058:3	
основание государственной регистрации:	Изменения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект" от 18.09.2012 № 2416-1 Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 22.11.2012 № 2416-2 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект" от 11.12.2012 № 2416-3 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект" от 20.12.2012 № 2416-4 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект" от 06.03.2013 № 2416-5 Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 02.04.2013 № 2416-6 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект" от 16.04.2013 № 2416-7 Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 21.05.2013 № 2416-8 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект" от 14.03.2014 № 2416-9 Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 04.04.2014 № 2416-10 Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 25.07.2014 № 2416-11 Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 14.04.2015 № 2416-12 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект" от 13.05.2015 № 2416-13 Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом от		
Государственный РЕГИСТРАТОР ПРАВ		Инициалы, фамилия	
полное наименование должности		подпись	

Лист 4

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
3 марта 2021 г.			
Кадастровый номер:		86:12:0101058:3	
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		

Лист 4

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
3 марта 2021 г.			
Кадастровый номер:		86:12:0101058:3	
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		

Лист 4

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
3 марта 2021 г.			
Кадастровый номер:		86:12:0101058:3	
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		

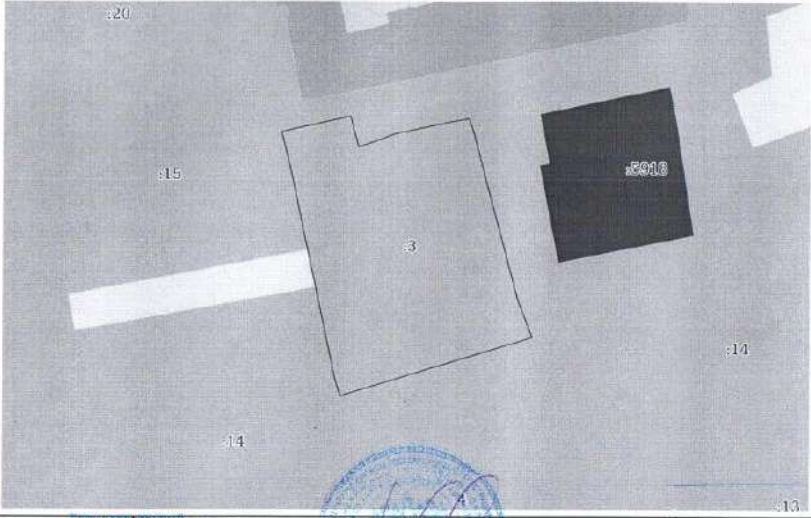
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Раздел 3 Лист 5

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
3 марта 2021г.			
Кадастровый номер:		86:12:0101058:3	

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:200

РЕГИСТРАТОР ПРАВ

полное наименование должности

подпись

инициалы, фамилия

М.П.



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре
основное 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

Объект незавершенного строительства			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
3 марта 2021 г.			
Кадастровый номер:	86:12:0101059-30		
Номер кадастрового квартала:	86:12:0101059		
Дата присвоения кадастрового номера:	03.04.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 86-86-01/001/2014-665		
Местоположение:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 27, корп. 1		
Площадь:	7059		
Степень готовности объекта незавершенного строительства, %:	10		
Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение:	тип	значение	единица измерения
	площадь	7059	в квадратных метрах
Проектируемое наименование:	нежилое здание		
Кадастровая стоимость, руб.:	109,13		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	86:12:0000000:2721, 86:12:0000000:5918		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Мазурин 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.

МАНИФЕСТА И.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

Объект незавершенного строительства			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
3 марта 2021 г.			
Кадастровый номер:	86:12:0101059-30		
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 86:12:0101059-30-86/041/2021-4 03.03.2021 09:19:02
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 18.02.2021 № 6/н
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:		03.03.2021 09:19:02
	номер государственной регистрации:		86:12:0101059-30-86/041/2021-5
	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

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ

РЕГИСТРАТОР ПРАВ

полное наименование должности

подпись

М.П.

МАНИФЕСТА И.И.

инициалы, фамилия

Лист 3

Объект незавершенного строительства			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
3 марта 2021 г.			
Кадастровый номер:		86:12:0101059:30	
основание государственной регистрации:		Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект" от 18.09.2012 № 2416-1 Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 22.11.2012 № 2416-2 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект" от 11.12.2012 № 2416-3 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект" от 20.12.2012 № 2416-4 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект" от 06.03.2013 № 2416-5 Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 02.04.2013 № 2416-6 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект" от 16.04.2013 № 2416-7 Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 21.05.2013 № 2416-8 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект" от 14.03.2014 № 2416-9 Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 04.04.2014 № 2416-10 Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 25.07.2014 № 2416-11 Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 14.04.2015 № 2416-12 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект" от 13.05.2015 № 2416-13 Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом от	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

Лист 4

Объект незавершенного строительства			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
3 марта 2021 г.			
Кадастровый номер:		86:12:0101059:30	
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	Заявленное 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	

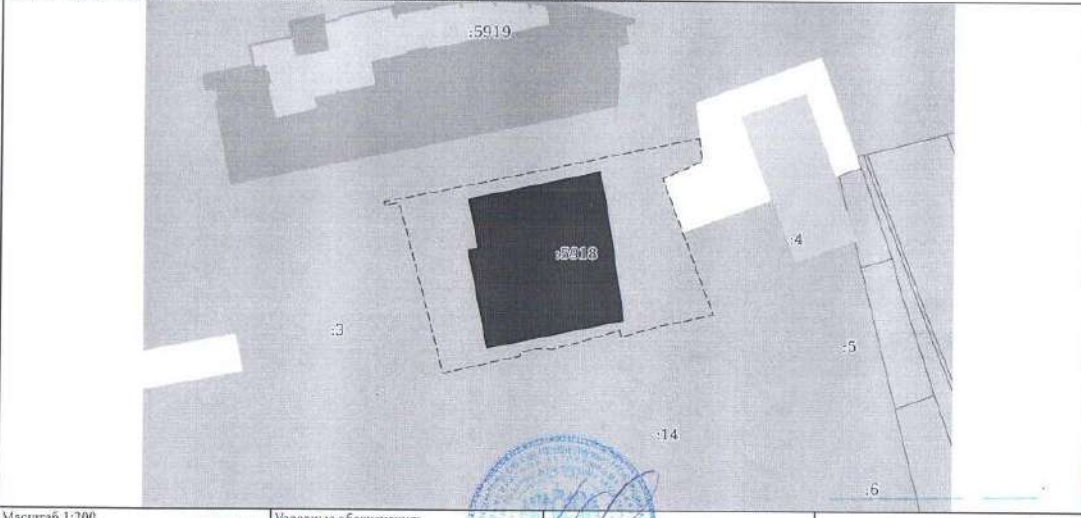
Лист 4

Объект незавершенного строительства			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
3 марта 2021 г.			
Кадастровый номер:		86:12:0101059:30	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

Раздел 4 Лист 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Объект незавершенного строительства			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
3 марта 2021г.			
Кадастровый номер:		86:12-0101059:30	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:200	Условные обозначения:		
РЕГИСТРАТОР ПРАВ			
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.



АРДИ

ПРОЕКТНО-ИНЖИНИРИНГОВАЯ КОМПАНИЯ

620026, Россия, г. Екатеринбург, ул. Бажова 193, оф. 509 zuvv@ard199.com

Тел: (343) 261-63-77 Факс: (343) 261-64-77

Лицензия № ГС-5-66-01-26-0-6672245122-010309-1

«Торгово-сервисный центр по ул. Мира
в г. Ханты-Мансийске.
Корректировка»

Стадия: Рабочий проект
РАЗДЕЛ ОПЗ
ОБЩАЯ ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Шифр: НЮ-Д-383/30.1/05-00-ОПЗ-1

ТОМ 1
Выпуск 1

г. Екатеринбург
2008 г.

ООО «Проектно-инжиниринговая компания «АРДИ»

Лицензия № ГС-5-66-01-26-0-6672245122-010309-1

«Торгово-сервисный центр по ул. Мира
в г. Ханты-Мансийске.
Корректировка»

Стадия: Рабочий проект
РАЗДЕЛ ОПЗ
ОБЩАЯ ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Шифр: НЮ-Д-383/30.1/05-00-ОПЗ-1

ТОМ 1
ВЫПУСК 1

Директор
Главный архитектор проекта
Сапожников Д.С.
Забелло А.Э.

г. Екатеринбург
2008 г.

Передан через Диадок 03.08.2023 11:27 GMT+03:00
914dcdb5-ed82-41f9-85c3-c8e7266e4261
Страница 173 из 221

3009;	6. Приложение 6. Кадастровый план земельного участка от 02.11.2006 г. №12-2/06-
	7. Приложение 7. Проект границ земельного участка, предоставленный заказчиком;
	8. Приложение 8. Договор аренды земельного участка от 28.12.2006 г. №474-43;
	9. Приложение 9. Акт выбора земельного участка от 21.04.2006 г.;
	10. Приложение 10. Архитектурно-планировочное задание от 03.01.2006 г.;
	11. Приложение 11. Технические условия на подключение к сетям лифтовой канализации от 10.10.06 г. №763;
	12. Приложение 12. Технические условия на подключение к централизованным сетям водоснабжения от 09.11.06 №852;
	13. Приложение 13. Технические условия на подключение к сетям канализации от 10.10.06 №762;
	14. Приложение 14. Технические условия на подключение к сетям электроснабжения от 09.10.06 №853;
	15. Приложение 15. Технические условия на телефониацию объекта от 30.10.06 №772-023;
	16. Приложение 16. Технические условия на подключение к сетям газоснабжения от 10.10.06 №761;
	17. Приложение 17. Технические условия на конструкции и материалы;
	18. Приложение 18. Санитарно-эпидемиологическое заключение от 12.10.2006 г. №6429;
	19. Приложение 19. Протокол лабораторных исследований почвы от 08.09.2006 г. №214/Х/Д;
	20. Приложение 20. Расчет инсоляции;
	21. Приложение 21. Экспертное заключение Государственной экспертизы от 20.09.2007 №435-07.
Изм. Кол. Лист Мок Подпись Дата	
НОД-383/30.1/05-00-0ПЗ-1	
Лист 2	

Общая пояснительная записка

Торгово-сервисный центр по ул. Мира в г. Ханты-Мансийске.

Корректировка

Ш НО-Д-383/30.1/05-00-0ПЗ-1

Содержание

1.	ОБЩИЕ ДАННЫЕ	3
2.	ХАРАКТЕРИСТИКА ПЛОЩАДКИ СТРОИТЕЛЬСТВА	5
3.	ХАРАКТЕРИСТИКА РАЙОНА СТРОИТЕЛЬСТВА	5
4.	ХАРАКТЕРИСТИКА ПРОЕКТИРУЕМОГО ОБЪЕКТА	6
5.	ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЕ РЕШЕНИЯ	11
6.	КОНСТРУКТИВНЫЕ РЕШЕНИЯ	12
7.	РЕШЕНИЯ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА	14
8.	СВЕДЕНИЯ О ПОТРЕБНОСТИ ОБЪЕКТА В ЭНЕРГОРЕСУРСАХ	17
9.	МЕРОПРИЯТИЯ ПО САНИТАРНО-ЭПИДЕМИОЛОГИЧЕСКИМ ТРЕБОВАНИЯМ К ОБЪЕКТУ	18
10.	МЕРОПРИЯТИЯ ПО ЗАЩИТЕ ЗДАНИЙ ОТ КРАЖИ И ПОСЯГАТЕЛЬСТВ	21
11.	МЕРОПРИЯТИЯ ПО ЗАЩИТЕ ОБЪЕКТА ОТ ГРЯЗЯВОЙ И СИГАРЕТНЫХ ЧАСТИЦ	21
12.	ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПО ОБЪЕКТУ	22

Прилагаемые документы:

1.	Приложение 1. Лицензия номер ГС-5-66-01-26-0-6672245122-010309-1 от 15 января 2008 г.;
2.	Приложение 2. Постановление Главы города Ханты-Мансийска от 03.07.2007 №473;
3.	Приложение 3. Постановление Главы города Ханты-Мансийска от 06.03.2006 №167;
4.	Приложение 4. Технический отчет об инженерно-геологических изысканиях на объекте: «Отдаёт - деловой центр по ул. Мира, 27 в г. Ханты-Мансийске»;
5.	Приложение 5. Технический отчет по испытаниям грунта и ндпурными своим;

НОД-383/30.1/05-00-0ПЗ-1

1	12.08	Статья - Рабочий проект		Пьянова	Секретарь	Забыто
№	Дата	Выпуск документа		Исполнил	Проверил	Утвердил
Изм.	Кол.	Лист	Подпись	Дата	Статья	Листов
					РП	1 28
Н.Контр	Искали			11.08	ООО «Проектно-инжиниринговая компания «АРДИ»	
Руководитель	Секретарь			11.08	Г. Екатеринбург	
Разраб.	Пьянова			11.08		



1. ОБЩИЕ ДАННЫЕ	
1.1. Проект "ОтдайГат" - сервисный центр по ул. Мира в г. Ханты-Мансийске. Корректировка» выполнен ООО «Проектно-инжиниринговая компания «Арди» на основании лицензии номер ГС-5-66-01-26-0-6672245122-010309-1 от 15 января 2008 г., выданной Федеральным агентством по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству на проектирование зданий и сооружений I и II урбанизованной территории в соответствии с Государственным стандартом. Срок действия лицензии по 15 января 2013 г.	
1.2. Лицом, ответственным за соответствие действующим строительным нормам и правилам проекта является главный инженер проекта ООО «Проектно-инжиниринговая компания «Арди» Забелло А.З.	
Проектная документация разработана в соответствии с градостроительным планом земельного участка, заданием на проектирование, градостроительным регламентом, документами, техническими регламентами, в том числе устанавливающими требования по обеспечению безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений и безопасного использования прилегающих к ним территорий, и с соблюдением технических условий.	
Забелло А.З.	
1.3. Основание для разработки рабочего проекта Решение застройщика.	
1.4. Исходные данные для проектирования Проект разработан на основе следующих документов: - Постановление Главы города Ханты-Мансийска от 03.07.2007 №473 (Приложение 2); - Постановление Главы города Ханты-Мансийска от 06.03.2006 №167 (Приложение 3); - Технический отчет об инженерно-геологических изысканиях на объекте: «ОтдайГат» - деловой центр по ул. Мира, 27 в г. Ханты-Мансийске», (Приложение 4); - Технический отчет по испытаниям грунтов натурными способами (Приложение 5); - Кадастровый план земельного участка от 02.11.2006 г. №12-2/06-3009 (Приложение 6); - Проект границ земельного участка, предоставленный заказчиком (Приложение 7); - Договор аренды земельного участка от 28.12.2006 г. №474-А3 (Приложение 8);	
Изм.	Лист
Кол.	Лист
Маск	Маск
Полн	Полн
Дата	Дата
НО-Д-383/30.1/05-00-ОП3-1	
3	

- Акт выбора земельного участка от 21.04.2006 г. (Приложение 9); - Архитектурно-планировочное задание от 03.01.2006 г. (Приложение 10); Технические условия на подключение к инженерным сетям: - Технические условия на подключение к сетям линейной канализации от 10.10.06 г. №763 (Приложение 11); - Технические условия на подключение к централизованным сетям водоснабжения от 09.11.06 №952 (Приложение 12); - Технические условия на подключение к сетям канализации от 10.10.06 №762 (Приложение 13); - Технические условия на подключение к сетям электроснабжения от 09.10.06 №853 (Приложение 14); - Технические условия на подключение к сетям газоснабжения от 10.10.06 №761 (Приложение 16); - Технические условия на подключение к сетям водоснабжения от 10.10.06 №762 (Приложение 18); - Санитарно-эпидемиологическое заключение от 12.10.2006 г. №6429 (Приложение 19); - Протокол лабораторных исследований почвы от 08.09.2006 г. №214/Х/Д (Приложение 19); - Расчет инсоляции (Приложение 20); - Экспертное заключение Государственной экспертизы от 20.09.2007 №435-07 (Приложение 21).	
1.5. Общие сведения Данный рабочий проект является корректировкой рабочего проекта ш. 30/08-2006.08.2006. Проект «Горзоб» - сервисный центр по ул. Мира в г. Ханты-Мансийске» ш. 30/08-2006.08.2006 прошел Государственную экспертизу («Федеральный экспертный центр») и получил положительное заключение от 20.09.2007 №435-07 (Приложение 21).	
1.6. Сведения об использовании в проекте изобретениях, результатах проведенных патентных исследований В проекте не использовались изобретения, патентные исследования не проводились.	
1.7. Сведения о наличии разработанных и согласованных специальных технических условий Для выполнения проекта не были разработаны специальные проектные технические условия.	
Изм.	Лист
Кол.	Лист
Маск	Маск
Полн	Полн
Дата	Дата
НО-Д-383/30.1/05-00-ОП3-1	
4	



2. ХАРАКТЕРИСТИКА ПЛОЩАДКИ СТРОИТЕЛЬСТВА	
В общинственном отношении проектируемый объект принадлежит к а. общинно-земельной собственности.	
Площадь участка, подлежащего изъятию, составляет 10116 кв. м.	
А именно: 2-й участок, расположенный на территории, принадлежащей на праве собственности общине.	
А именно: 2-й участок, расположенный на территории, принадлежащей общине.	
3. ХАРАКТЕРИСТИКА РАЙОНА СТРОИТЕЛЬСТВА	
Данные составлены согласно материалам:	
- Отчет об инженерно-геологических изысканиях на объекте: «Проектно-сметная документация на строительство объекта, расположенного на территории, принадлежащей на праве собственности общине» в мае 2006 г.;	
- Топографический съемки в М 1:500, предоставленной заказчиком.	
3.1 Физико-географические условия площадки	
Климатические параметры района следующие:	
- Климатический район - II по СНиП 23-01-99* "Строительная климатология";	
- Климатический район по ГОСТ 16350-80 - II (холодный);	
- Снеговой район V по СНиП 2.01.07-85* «Нагрузки и воздействия»;	
- Ветровой район II по СНиП 2.01.07-85* «Нагрузки и воздействия»;	
- Расчетная температура наружного воздуха наиболее холодного периода работы -41 °С;	
- Антропогенная нагрузка -49 %;	
- Антропогенная нагрузка +22,6 %;	
3.2 Инженерно-геологические условия	
Абсолютные отметки поверхности земли изменяются в пределах 4102 - 4177 м.	
Общие понижения рельефа наблюдаются в северо-восточном направлении.	
В геологическом отношении площадка расположена на 1 надпойменной террасе р. Иртыш.	
В геологическом строении площадки до глубины 20 м преобладают участки	

<



- внутренний слой - стена из газозолобетонных блоков D600 (ГОСТ 21520-89), толщиной 300 мм;			
- утеплитель - "Rockwool" плиты Фасад БАТТС Д (ТУ 5762-016-45757203-05) - 150 мм (негорючий);			
В качестве наружного облицовочного слоя запланировано несколько вариантов отделки:			
- навесная вентилируемая фасадная система «СИМЛ» (по системе «СИМЛ» прилагается техническое свидетельство Ростест ТС-07-1614-06 и техническая оценка ФЦС ТО-1614-06, сертификат соответствия Госстроя России РОСС RU.СТ.64.Н00190) с воздушным зазором и облицовочными панелями из алюминированного композитного материала «AluAlitecs» (другая горючесть Г1) (прилагается сертификат пожарной безопасности и санитарно-эпидемиологическое заключение);			
- навесная вентилируемая фасадная система «СИМЛ» с воздушным зазором и облицовочной плиткой из керамогранита;			
- витраж из алюминиевых профилей ф-ны «Сегал» (г. Краснодар) по ГОСТ 22233-2001, комбинированная система «тепло-холод» КП50. При остеклении «теплого витража» применяются заполнение 32 мм (двухкамерный стеклопакет), при остеклении «холодного» (пожного) витража - заполнение 6 мм. Стекло применяется панорамное.			
Заполнение оконных и дверных проемов:			
- заполнение оконных блоков - двухкамерный стеклопакет по приведенному сопроводительному теплопередаче соответствует классу В1 (0,55 м ² С/Вт), с применением диатерма элот показателем возрастает до 0,64 м ² С/Вт;			
- заполнение дверных проемов в наружных стенах и в тамбурах на входах - двухкамерный стеклопакет с приведенному сопроводительному теплопередаче соответствует классу В1 (0,55 м ² С/Вт), с применением диатерма элот показателем возрастает до 0,64 м ² С/Вт;			
Для данного региона, - Заполнение оконных и дверных проемов со стеклом во внутренних помещениях здания - алюминиевый профиль, с заполнением одинарным стеклом.			
- заполнение дверных проемов в помещениях здания - металло-пластиковые и деревянные дверные блоки, двери противопожарные с пределом огнестойкости EI-60 - EI-15 с добавлением в соответствующих помещениях.			
Конструкция внутренних стен:			
- шахты лифтов и лестничных клеток выполнены из монолитного железобетона, толщиной стены 200 мм.			
Конструкция внутренних перегородок:			
- во всех помещениях, кроме «мокрых» и офисных (с 3 по 6 этаж) - из кирпича пустотелого керамического КП-У 75/15 ГОСТ 530-95 - толщиной 120 мм в сан. узлах и других помещениях с			
Изм. Кол. Лист Миск Полнота Дата			Лист 8
НО Д-383/30.1/05-00-ОПЗ-1			

- Канализационная насосная станция - поз. 2 (по гп);			
- Трансформаторная подстанция блочного типа - поз. 3 (по гп).			
4.2 Архитектурно-планировочные решения блока 1			
Блок 1 - 7-ми этажный торгово-сервисный центр с подземной стоянкой в подвальном этаже.			
В подвальном этаже расположены:			
- паркинг на 44 м/места;			
- технические помещения, приточные вентиляторы, помещение дренажного оборудования, машинное помещение холодильных установок.			
Выезд/въезд из паркинга осуществляется по одной однопутной рампе с уклоном 18% непосредственно на улицу.			
На первом этаже расположены:			
- центральный холл торговой части комплекса, охрана, гардероб, кафе/терий;			
- продаваемый супермаркет с открытой загрузкой, складскими помещениями;			
- холл с входом для бизнес-центра с двумя лифтами, рецепцией и лобби-баром.			
2-ой - 7-ой этажи полностью предназначены для офисов.			
Частично на 7 этаже размещены тех. помещения, вентиляторы.			
Высота подвального этажа «в чистоте» - 3,20 м.			
Высота 1-го и 2-го этажей «в чистоте» - 4,50 м.			
Высота 3-6-го и технического этажей «в чистоте» - 3,30 м.			
В блоке 1 запрограммированы:			
- четыре пассажирских лифта фирмы «OTIS» следующих моделей: модель GeN2 - грузоподъемностью 1275 кг (17 пасс.) с размерами кабины - 1200х2300х2300 мм, предназначенная для пользования инвалидами на креслах-колясках; модель GeN2 - грузоподъемностью 630 кг (8 пасс.) с размерами кабины - 1100х1400х2300 мм;			
- две эвакуационные лестницы, связывающие все этажи, с выходами на крыло - и с обособленными выходами наружу из подвального и первого этажей, отделенные на высоту одного этажа глухой противопожарной перегородкой 1-го типа из газозолобетонных блоков, толщиной 300 мм;			
- две лестницы, связывающие между собой второй с первым этажом - одна имеет непосредственный выход наружу, другая через вестибюль.			
4.3 Материалы и отделка блока 1			
Конструкция наружных стен			
Изм. Кол. Лист Миск Полнота Дата			Лист 7
НО Д-383/30.1/05-00-ОПЗ-1			



повышенной влажностью - из кирпича полнотелого керамического К-У 75/15 ГОСТ 530-95 - толщиной 120 мм;			
- мехофисные перегородки - каркасно-обшивные, толщиной 74 мм, состоящие из каркаса (металлических стоек с шагом 600 мм), обшитого листами гипсокартона «Knauf» - в один слой по 12 мм, а тело каркаса прокладывается плитой «Rockwool» ЛАЙТ БАТТС (ТУ-5762-004-45757203-99) толщиной 50 мм, что обеспечивает индекс звукоизоляции воздушного шума Rw=43 дБ.			
Стены подвала - монолитные, толщиной 300 мм, утепленные:			
- в подвальной части - плиты экструдированного пенополистирола "Пеноплэкс 45"ТУ 5767-001-56925804-2003) - 60 мм;			
- надвальной части - негорючим минераловатным утеплителем фирмы "Rockwool" плитой Фасад БАТТС Д (ТУ 5762-016-45757203-09) - 150 мм.			
Кровля - плоская с внутренним водостоком, с утеплением.			
4.4 Архитектурно-планировочные решения блока 2, 3			
<u>Блок 2, 3 - 9-ти этажный фитнес-центр с сауной и бассейном.</u>			
В подвальном этаже расположены: технические помещения, приточные вентиляторы, помещение оборудования бассейна.			
На 1-м этаже предусмотрен бестабиль для проживающих и гостей с рецепцией, охраной, буфетом, а также при бассейне 2 раздевалки на 30 мест каждая. Так же на 1-м этаже расположены сауны и душевые.			
На 2-м этаже расположен фитнес-центр.			
С 3-го по 9-й этажи размещаются апартаменты.			
Высота подвального этажа «в чистоте» - 2,30 м.			
Высота 1-го этажа «в чистоте» - 4,20 м.			
Высота 2-го этажа «в чистоте» - 3,9 м.			
Высота 3-9-го и технического этажей «в чистоте» - 2,7 м			
В блоке 2, 3 запроектированы:			
- пассажирский лифт фирмы «OTIS» - модель GeN2 - грузоподъемностью 1275 кг (17 пасс.) с размерами кабины-1200х2300х2300 мм, предназначенная для пользования инвалидами на креслах-колясках;			
- пассажирский лифт фирмы «OTIS» - модель GeN2 - грузоподъемностью 630 кг (8 пасс.) с размерами кабины-1100х1400х2300 мм;			
- две эвакуационные лестницы с выходами на кровлю;			
- эвакуационную лестницу в уровне 1-го - 2-го этажей с выходом непосредственно наружу;			
Изм.	Кол.	Лист	Иск
			Полный Дата
НО-Д-383/30.1/05-00-ОП3-1			Лист
			9

- лестницу 3-го эта. связывающую второй этаж (фитнес центр) с первым.			
Третий блок связывает первый и второй на уровне подвального этажа.			
На 1-м этаже расположен бассейн для купания, на 2-м этаже помещение фитнес-зала для индивидуальных тренировок.			
4.5 Материалы и отделка блока 2, 3			
Конструкция наружных стен:			
- внутренний слой - стена из газосиликатных блоков D600 (ГОСТ 21520-89), толщиной 300 мм;			
- наружные стены бассейна (блока 3) - из кирпича полнотелого керамического К-0 100/50 ГОСТ 530-95 - толщиной 380 мм;			
- утеплитель - "Rockwool" плиты Фасад БАТТС Д (ТУ 5762-016-45757203-09) - 150 мм (негорючий);			
В качестве наружного облицовочного слоя запланировано несколько вариантов отделки:			
- набесная вентилируемая фасадная система «СИЛ/» с воздушным зазором и облицовочными панелями из оцинкованного холоднокатаного материала «AluStiles»;			
- набесная вентилируемая фасадная система «СИЛ/» с воздушным зазором и облицовочной плиткой из керамогранита;			
- витраж из оцинкованных профилей Ф-мн «Сегал» При остеклении «теплого витража» применяется заполнение 32 мм (двойной стеклопакет), при остеклении «холодного» (пожаро) витража - заполнение 6 мм.			
В системе витража встраиваемые «теплые» окна с двухкамерным стеклопакетом и двери. Стекло применяется тонированное.			
Заполнение оконных и дверных проемов:			
- оконные и дверные (наружные) блоки применяются на основе системы профилей СИЛ КПТ70;			
- заполнение оконных блоков - двухкамерный стеклопакет;			
- заполнение дверных проемов в наружных стенах и в тамбурах на входах - двухкамерный стеклопакет;			
- заполнение оконных и дверных проемов со стеклом во внутренних помещениях здания - оцинкованный профиль, с заполнением одинарным стеклом.			
- заполнение дверных проемов в помещениях здания - металло-пластиковые и деревянные дверные блоки, двери противопожарные с пределом огнестойкости EI-60 - EI-15 с добавлением соответствующих помещений.			
Конструкция внутренних стен:			
Изм.	Кол.	Лист	Иск
			Полный Дата
НО-Д-383/30.1/05-00-ОП3-1			Лист
			10



- шахты лифтов и лестничных клеток выполнены из монолитного железобетона, толшиной стены 200 мм; Конструкция внутренних перегородок: - во всех помещениях, кроме «ночных» из кирпича пустотелого керамического КП-У 75/15 ГОСТ 530-95 - толщиной 120 мм в сан. узлах и других помещениях с повышенной влажностью - из кирпича полнотелого керамического К-У 75/15 ГОСТ 530-95 - толщиной 120 мм; - перегородки между apartmentами - однослойные, состоящие из кирпичной кладки из кирпича пустотелого керамического КП-У 75/15 ГОСТ 530-95 - толщиной по 120 мм. Стены подвала - монолитные, толщиной 300 мм, утепленные: - в подземной части - плиты экструдированного пенополистирола "Пеноплэкс 45" (ТУ 5767-001-56926804-2003) - 60 мм; - надземной части - негорючим минераловатным утеплителем фирмы "Rockwool" плиточный Баттс Д (ТУ 5762-016-45757203-09) - 150 мм. Крыша - плоская с внутренним водостоком, с утеплением:			
5. ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЕ РЕШЕНИЯ			
5.1 Блок 1 Подземная стоянка Параметры нест для хранения автомобилей, проездов, пандусов определены в заданности от типа хранения автомобилей, их габаритов, маневренности и учетом требований «ОНП 01-91». Проктанта - 100% - «среднего класса» типа "Volvo", "Audi", "BMW", "Mercedes-Benz" с максимальными габаритами 4950х1950х180(н). Предусмотрено 2 м/места около въезда для транспорта инвалидов с нарушением огранды двустороннего аппарата Установка осуществляется в основном задним ходом под углом 90° без дополнительного маневра. Пути движения автомобилей внутри помещения основываются ориентирующими водителя указателями, с применением светящихся красок и люминесцентных покрытий. Выходы в подземную стоянку обозначаются с помощью ясных и хороших вывесок указателей. Автоматическая оборудована первичными средствами пожаротушения в соответствии с требованиями ППБ 01. Подземная стоянка оснащается системой автоматизации парковок, включающую в себя: - Управление системами ограничения провоза;			
Изм.	Кол.	Лист	Маск Полтора, Дата
			НО-Д-383/30.1/05-00-0П3-1
			Лист
			11

- Видеоконтроль въезда/выезда. Офисы Занимают полностью 3-6 этаж блока. Каждый «офисный» этаж имеет сан. узлы, канальную уборочного инвентаря, приемную и при ней кабинет генерального директора с канальной отбыха и конференц-залом, и кабинет заместителя генерального директора. Количество работающих в офисных помещениях - 738 человек. <u>Универсал</u> Проектом предусматривается организация предельно большого магазина на 1 этаже торгового площадью 638,95 м² в составе взаимосвязанных предприятий: магазинов розничной торговли предельно большими парками. Закусочная на 25 посадочных мест с баром на 16 посадочных мест. Закусочная расположена на 1-ом этаже центра и предназначена обеспечить питание посетителей и работников предприятий торговли-сервисного центра.			
5.2 Блок 2, 3 <u>Фитнес-центр</u> Фитнес - центр расположен на 1-ом и 2-ом этажах блока 2. В фитнес-центре расположены: - тренажерный зал, сауна; - бассейн в блоке 3. Для них запланированы 2 раздельных на 30 мест каждая Количество посетителей в фитнес-центре - 100 человек. <u>Бюфет на 15 посадочных мест</u> На 1-ом этаже apartmentов запроектирован будет на 15 посадочных мест. Бюфет работает на полубарных высокорослых степени готовности и обеспечивает питание посетителей в гостиной.			
6. КОНСТРУКТИВНЫЕ РЕШЕНИЯ			
6.1 Общее описание конструктивных объемов На площадке располагается строительство здания торгового-сервисного центра перечисленной этажности с подземной стоянкой. Конструктивная схема блоков 1 и 2 - безригельная каркасно-стенная.			
Изм.	Кол.	Лист	Маск Полтора, Дата
			НО-Д-383/30.1/05-00-0П3-1
			Лист
			12



обстановке: га 21, 54, 6 и 6 машино/мест, а ОПТ –есть на автомобильке - А2 автомобильная дорога для обслуживания. Автомобильная дорога должна быть обустроена с учетом требований к организации дорожного движения и безопасности движения. Вокруг проектируемого здания предусмотрены пешеходные проходы, с северо-восточной стороны зона отдыха с ландшафтной малой архитектурной форм.	
Пешеходная сеть решена с учетом следующих факторов:	
- удобство пешеходной доступности всех объектов (зданий торгового-сервисного центра, автомобильки);	
- удобство для инвалидов и маломобильных граждан;	
- организация движения, исключая пересечение пешеходных потоков с путями грузового транспорта.	
Пешеходные проходы выполнены по возможности с минимальными уклонами в соответствии с требованиями основных путей движения пешеходов.	
Ширина основных пешеходных путей составляет - 3,0, проезженных - 1,5 м.	
7.3. Вертикальная планировка и поверхностный водоотвод	
Проектируемый участок имеет равнинный рельеф с абсолютными отметками 41,30 - 41,77 м.	
Общее понижение рельефа наблюдается в северо-восточном направлении.	
План организации рельефа выполнен с учетом отметок существующих зданий.	
Проектные уклоны спланированной территории приняты от 5 до 63 ‰, проектные отметки уложены с прилегающей территорией.	
Минимальный продольный уклон по проезжей части принят 5 ‰.	
Автомобильная дорога должна быть обустроена с учетом требований. Садовая территория должна быть обустроена с учетом требований. Садовая территория должна быть обустроена с учетом требований.	
Общая площадь территории составляет 1000 кв. м.	
Сопрежение территории должно быть обустроено с учетом требований.	
Дорога должна быть обустроена с учетом требований.	
Территория должна быть обустроена с учетом требований.	

Изм.	Кол.	Лист	Масштаб	Дата	НО-Д-383/30.1/05-00-ОПЗ-1	Лист
						15

7.4 Решения по благоустройству и озеленению	
Мероприятия по благоустройству и озеленению подчинены основному градостроительному заданию - созданию комфортной среды для посетителей торгового-сервисного центра в частности, создание эстетической привлекательности проектируемого объекта.	
Территория должна быть обустроена с учетом требований.	
- автомобильная дорога должна быть обустроена с учетом требований;	
- автомобильная дорога должна быть обустроена с учетом требований;	
- зоны отдыха с ландшафтной малой архитектурной форм;	
- площадь для размещения объектов проектируемого объекта;	
- территория должна быть обустроена с учетом требований;	
- территория должна быть обустроена с учетом требований.	
7.4.1 Озеленение	
Рабочим проектом предусмотрено следующие мероприятия по озеленению объекта:	
- устройство газонов и газонов; а также - газонов;	
- посадки деревьев - Ель корейская;	
- устройство газонов и газонов; а также - газонов;	
План озеленения приведен на листе 6 ш. НО-Д-383/30.1/05-00-ОПЗ-1.	
Вокруг проектируемого здания предусмотрено пешеходные проходы, с северо-восточной стороны зона отдыха с ландшафтной малой архитектурной форм.	
Площадь территории составляет 1000 кв. м.	
Дорога должна быть обустроена с учетом требований.	
Территория должна быть обустроена с учетом требований.	

Изм.	Кол.	Лист	Масштаб	Дата	НО-Д-383/30.1/05-00-ОПЗ-1	Лист
						16



в том числе: - Блок 1 - 30,82 м³/сут; - Блок 2, 3 - 96,48 м³/сут. Пожаропропускание: - Внутреннее пожаропропускание - 2 струи по 2,5 л/с; - Автоматическое пожаропропускание протобольственного мазута - 23,9 л/с; - Внутреннее пожаропропускание пожарной стоянки - 2 струи по 5 л/с; - Автоматическое пожаропропускание пожарной стоянки - 58,03 л/с. <td data-cs="4" data-kind="parent"> 8.3 Электрическая энергия Напряжение первичное: - Блок 1 - первичное - 10 кВ; - Блок 2, 3 - первичное - 10 кВ, Напряжение вторичное: - Блок 1 - вторичное - 0,380 кВ; - Блок 2, 3 - вторичное - 0,380 кВ Расчетная нагрузка потребления: - с шн 0,4 кВ ТП, кВт (кВА) - 821,2 (916,5); </td> <td data-cs="4" data-kind="parent"> 9. МЕРОПРИЯТИЯ ПО САНИТАРНО-ЭПИДЕМИОЛОГИЧЕСКИМ ТРЕБОВАНИЯМ К ОБЪЕКТУ 9.1 Санитрно-защитные зоны и санитарные разрывы Санитарные разрывы для проектного объекта следующие: - Площадка для мусоропровода (20 м) - обеспечивается. 9.2 Инсоляция Проектный объект не оказывает влияние на существующую жилую застройку снотри приложении 20 ш. НО-Д-383/30.1/05-01-ОПЗ-1. 9.3 Естественное освещение В соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.278 - 03 «Гигиенические требования к естественному, искусственному и совмещенному освещению жилых и общественных зданий» в офисах и жилой части здания запроектировано дневное естественное освещение. <td data-cs="4" data-kind="parent"> НО-Д-383/30.1/05-00-ОПЗ-1 НО-Д-383/30.1/05-00-ОПЗ-1 Изм. Кол. Лист Мок Подпись Дата Лист 18 </td></td>	8.3 Электрическая энергия Напряжение первичное: - Блок 1 - первичное - 10 кВ; - Блок 2, 3 - первичное - 10 кВ, Напряжение вторичное: - Блок 1 - вторичное - 0,380 кВ; - Блок 2, 3 - вторичное - 0,380 кВ Расчетная нагрузка потребления: - с шн 0,4 кВ ТП, кВт (кВА) - 821,2 (916,5);	9. МЕРОПРИЯТИЯ ПО САНИТАРНО-ЭПИДЕМИОЛОГИЧЕСКИМ ТРЕБОВАНИЯМ К ОБЪЕКТУ 9.1 Санитрно-защитные зоны и санитарные разрывы Санитарные разрывы для проектного объекта следующие: - Площадка для мусоропровода (20 м) - обеспечивается. 9.2 Инсоляция Проектный объект не оказывает влияние на существующую жилую застройку снотри приложении 20 ш. НО-Д-383/30.1/05-01-ОПЗ-1. 9.3 Естественное освещение В соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.278 - 03 «Гигиенические требования к естественному, искусственному и совмещенному освещению жилых и общественных зданий» в офисах и жилой части здания запроектировано дневное естественное освещение. <td data-cs="4" data-kind="parent"> НО-Д-383/30.1/05-00-ОПЗ-1 НО-Д-383/30.1/05-00-ОПЗ-1 Изм. Кол. Лист Мок Подпись Дата Лист 18 </td>	НО-Д-383/30.1/05-00-ОПЗ-1 НО-Д-383/30.1/05-00-ОПЗ-1 Изм. Кол. Лист Мок Подпись Дата Лист 18
--	--	---	---

8. СВЕДЕНИЯ О ПОТРЕБНОСТИ ОБЪЕКТА В ЭНЕРГОРЕСУРСАХ 8.1 Тепловая энергия Максимально-часовая нагрузка на комплексную застройку составляет 3,06 МВт в том числе: На отопление: - Общая - 0,42 Гкал/ч (0,49 МВт); в том числе: - Блок 1 - 0,18 Гкал/ч (0,21 МВт); - Блок 2, 3 - 0,24 Гкал/ч (0,284 МВт). На вентиляция: - Общая - 1,79 Гкал/ч (2,08 МВт); в том числе: - Блок 1 - 1,139 Гкал/ч (1,324 МВт); - Блок 2, 3 - 0,653 Гкал/ч (0,759 МВт). На горячее водоснабжение: - Общая - 0,423 Гкал/ч (0,492 МВт); в том числе: - Блок 1 - 0,19 Гкал/ч (0,23 МВт); - Блок 2, 3 - 0,27 Гкал/ч (0,32 МВт). <td data-cs="4" data-kind="parent"> 8.2 Водоснабжение, канализация и пожаропропускание Водоснабжение с учетом полива - 131,06 м³/сут. Холодное водоснабжение: - Общая - 67,04 м³/сут; в том числе: - Блок 1 - 22,16 м³/сут; - Блок 2, 3 - 48,45 м³/сут. Горячее водоснабжение: - Общая - 60,27 м³/сут; в том числе: - Блок 1 - 10,66 м³/сут; - Блок 2, 3 - 49,60 м³/сут. Канализация: - Общая - 127,31 м³/сут; </td><td data-cs="4" data-kind="parent"> НО-Д-383/30.1/05-00-ОПЗ-1 НО-Д-383/30.1/05-00-ОПЗ-1 Изм. Кол. Лист Мок Подпись Дата Лист 17 </td>	8.2 Водоснабжение, канализация и пожаропропускание Водоснабжение с учетом полива - 131,06 м³/сут. Холодное водоснабжение: - Общая - 67,04 м³/сут; в том числе: - Блок 1 - 22,16 м³/сут; - Блок 2, 3 - 48,45 м³/сут. Горячее водоснабжение: - Общая - 60,27 м³/сут; в том числе: - Блок 1 - 10,66 м³/сут; - Блок 2, 3 - 49,60 м³/сут. Канализация: - Общая - 127,31 м³/сут;	НО-Д-383/30.1/05-00-ОПЗ-1 НО-Д-383/30.1/05-00-ОПЗ-1 Изм. Кол. Лист Мок Подпись Дата Лист 17
--	--	---

Общественная часть - коэффициент естественного освещения принят 10 %.			
Жилые комнаты, гостиные, спальни - коэффициент естественного освещения принят 0,5 %.			
Подземные этажности допускаются проектировать без естественного освещения.			
9.4 Искусственное освещение			
Нормирование уровня освещенности, качественные параметры осветительной установки приняты по СНиП 23-05-95* и СанПиН 2.2.1/2.1.1178-03 внутреннего н/д.			
Предусматриваются следующие виды внутреннего освещения помещений:			
- рабочее освещение;			
- аварийное (безопасности) освещение - ИТП, электрошкафы, насосная, машинные помещения лифтов;			
- аварийное (эвакуационное) освещение - лифтовые холлы, лестницы, коридоры;			
- ремонтное освещение - 36 В;			
Входы в здание, номерные знаки и указатели пожарных гидрантов освещаются светодиодными, присоединенными к сети аварийного освещения.			
Тип светодиодной выбирается в соответствии со средой и назначением помещений.			
В подсобных помещениях и в подвале применяются светодиодники с лампами накаливания.			
Управление светодиодными автоматическое, через фотореле, установленным во ВРУ, и местное - выключателями и переключателями. Дополнительное управление предусматривается из системы "умный дом" по отдельному проекту.			
Освещение гостиных номеров выполняется светодиодными с лампами накаливания, по выбору Заказчика. В данных комнатах устанавливаются светодиодники влагозащищенного исполнения IP44 (p=20).			
Высота установки электроустановочных изделий от уровня чистого пола:			
- выключателей - 1,0 м;			
- штепсельных розеток - 0,3 м;			
- штепсельных розеток в рабочей зоне кухни - 1,0 м.			
9.5 Микроклимат			
Расчетные параметры внутреннего воздуха приняты на основании нормативных документов и составляют:			
Температура в зимний период года:			
- жилые апартаменты 21 (23) °С;			
- данные комнаты 25 °С;			

- бассейны	25 °С;
- фитнес-центр	20 °С;
- вестибюль, лестничная клетка	16 °С;
- офисные помещения	21 °С;
- электрощитовые и ИТП	10 °С;
- машинные отделения лифтов	5 °С;

Относительная влажность 55% (в теплый период года), 45% (в холодный период года);
Скорость движения воздуха 0,15 м/сек

9.6 Защита от шума и вибрации
Требования по СНиП 23-03-2003 «Защита от шума» звукоизоляция жилого дома обеспечивается следующими мероприятиями:

- Звукоизоляционной защитой наружных ограждающих конструкций;
- Звукоизоляционной защитой межэтажных перекрытий;
- Установкой оконных блоков с двухкамерными стеклопакетами;
- Применением глушителей шума в системах принудительной вентиляции в общественных помещениях.

9.7 Строительные и отделочные материалы
Все применяемые при строительстве материалы и изделия должны иметь санитарно-гигиенические заключения (сертификаты соответствия) разрешающие их применение в условиях, определенных проектом.

9.8 Санитарная очистка территории
Рабочий проект предусмотрен краткосрочное хранение мусора на запроектированной площадке для сбора мусора на пять контейнерных емкостей 0,9 м³ с отсекан для крупногабаритного мусора, рассчитанных на обслуживание соответствующей спелтехники.
Мусороудаление с данной площадки предусматривается два раза в день.
Подъезд спецтранспорта к площадкам и обслуживание контейнеров осуществляется с улицы Мира.

Проект выполнен на основании требований и рекомендаций СанПиН 2.2.1/2.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

ИЗДАНИЕ	Лист	Масштаб	Дата
	20		

НОД-383/20.1/05-00-ОПЗ-1



11.2 Защита объекта от синатропных членистоногих - устройство автономных вентиляционных систем; - герметизация швов и стыков плит и межэтажных перекрытий, мест входа и прохождения электропроводки, санитарно-технических и других коммуникаций через перекрытия, стены и другие ограждения, мест стыковки вентиляционных блоков.	
12. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПО ОБЪЕКТУ Технико-экономические показатели по объекту приведены в таблице 12.1 Таблица 12.1	
Показатель	Значение
- В условных границах благоустройства	9985 м²
- Площадь проездов и автомобильных	3938 м²
- Площадь тротуаров	1418 м²
- Площадь озеленения	7985 м²
Блок 1	
- Площадь застройки	2488,73 м²
- Общая площадь блока	14 768,38 м²
- В том числе площадь подвала	197,21 м²
- Полезная площадь блока	12331,03 м²
- Расчетная площадь блока	10217,06 м²
- Количество работающих в офисе	738 чел.
- Площадь парковочного зала для автомобилей супермаркета	665,36 м²
- Строительный объем здания выше отметки 0,000	56846,37 м³
- Строительный объем здания ниже отметки 0,000	7505 м³
Блок 2.3	
- Общая площадь блока	7 826,66 м²
- В том числе:	
- Подпольный этаж	754,78 м²
- 1 этаж	946,67 м²
- 2 этаж	1002,40 м²
- 3 этаж	646,71 м²
- 4 этаж	621,88 м²
- 5 этаж	639,94 м²
- 6 этаж	619,85 м²
- 7 этаж	642,33 м²
- 8 этаж	619,51 м²
- 9 этаж	729,13 м²

Изм.	Кол.	Лист	Маск	Полн	Дата	Лист
						22
НО Д-383/30.1/05-00-ОП3-1						

10. МЕРОПРИЯТИЯ ПО ЗАЩИТЕ ЗДАНИЙ ОТ КРАЖ И ПОСАГАТЕТЕЛЬСТВ В проекте предусмотрены следующие мероприятия по обеспечению безопасности: - предусматриваются сейф-двери, при этом двери выполнены с открыванием наружу; - в помещениях предполагается устройство охранной сигнализации (по усмотрению заказчика); - здание оборудуется пожарной системой сигнализации; - здание оборудуется системой оповещения о чрезвычайных ситуациях; - в здании предусматривается круглосуточная охрана. Контроль над охраняемыми системами и системами видео наблюдения ведется из центрального диспетчерского поста, размещенного на 1-ом этаже; - въезд в паркинг оборудуется воротами с механическим приводом. Открытые ворота дистанционно сотрудниками охраны или осуществляется по магнитному ключу, выдаваемому сотрудникам, за которыми закреплены места в подземном паркинге.	
11. МЕРОПРИЯТИЯ ПО ЗАЩИТЕ ОБЪЕКТА ОТ ГРЫЗУНОВ И СИНАТРОПНЫХ ЧЛЕНИСТОНОГИХ Для борьбы с насекомыми и грызунами используются современные эффективные средства, разрешенные органами и учреждениями государственной службы в установленном порядке.	
11.1 Защита объекта от грызунов - применение для изготовления порогов и нижней части дверей на высоту не менее 50 см материалов, устойчивых к погрызению грызунами; - использование устройств и конструкций, обеспечивающих самостоятельное закрытие дверей; - устройство металлической сетки (решетки) в местах выхода вентиляционных отверстий, стоков воды; - герметизация с использованием металлической сетки мест прохода коммуникаций в перекрытиях, стенах, ограждениях; - исключение возможности проникновения грызунов в свободное пространство при установке декоративных панелей, отделке стен гипсокартонными плитами и другими материалами, напольных подшивных потолков.	

Изм.	Кол.	Лист	Маск	Полн	Дата	Лист
						21
НО Д-383/30.1/05-00-ОП3-1						



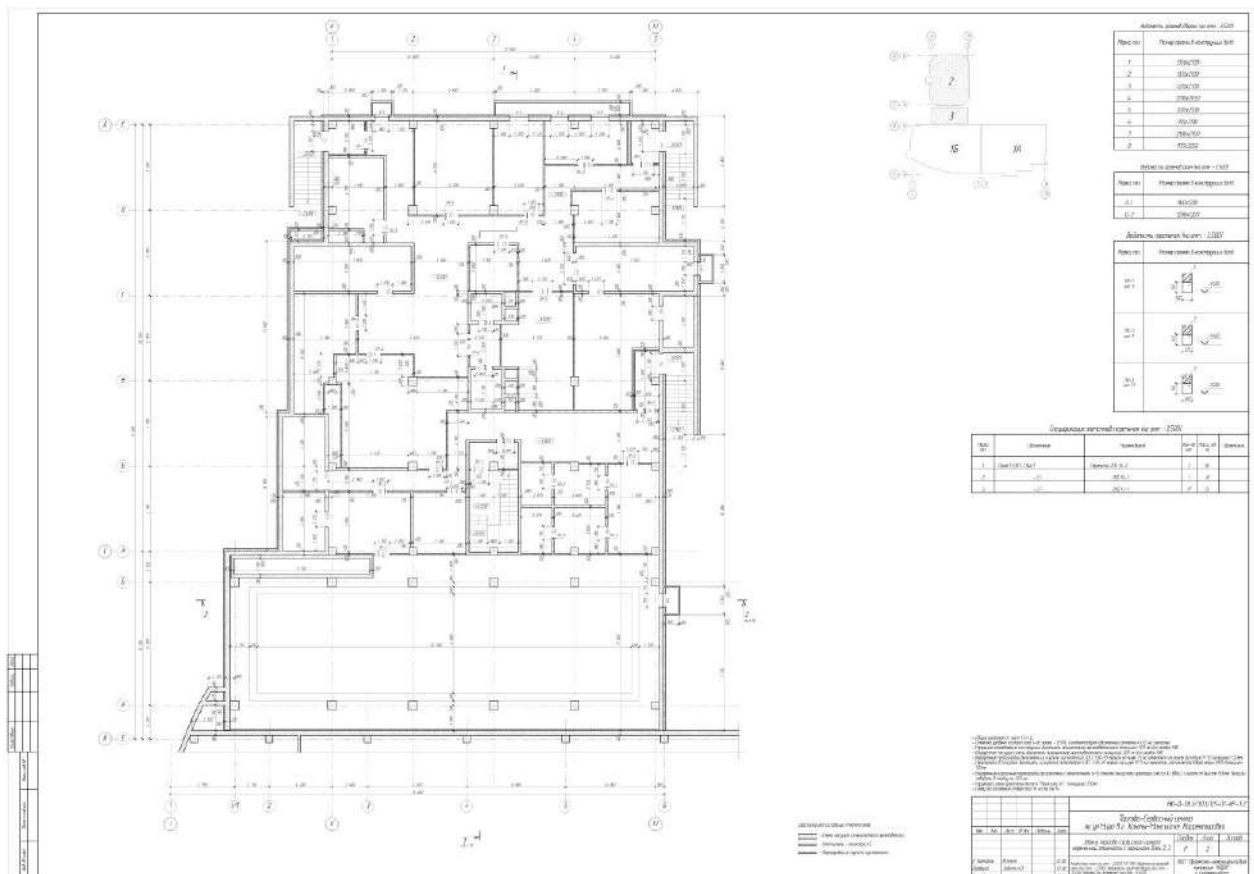
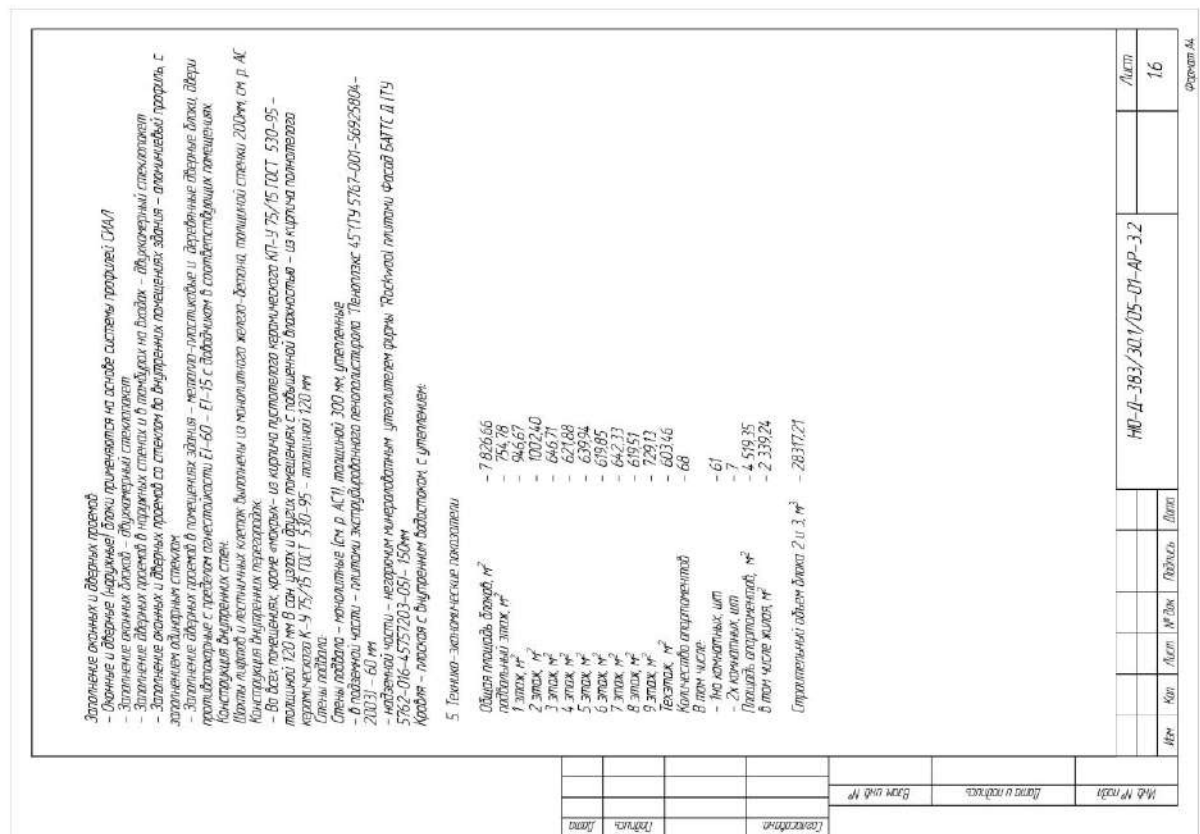
- Технический этаж - Количество помещений в том числе: - административных - производственных - Помещений, предназначенных - Жилая площадь, помещений - Спроектированный объем блока 2, 3	603,46 м ² 68 61 7 4 519,35 м ² 2 338,24 м ² 20317,21 м ²
--	---

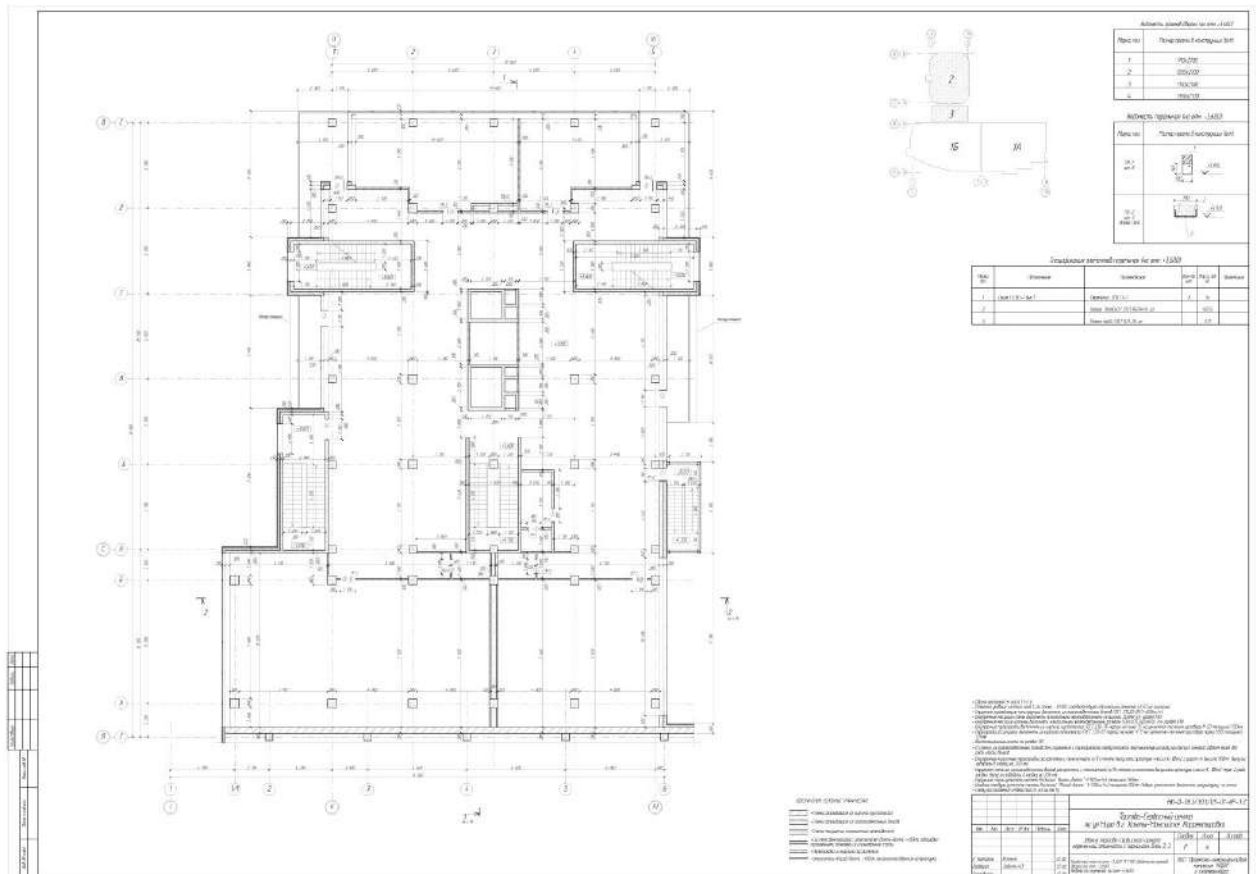
Изм.	Угол	Плоск.	Масштаб	Пояснение	Лист	23
НЮ-Д-383/30.1/05-00-ОПЗ-1						

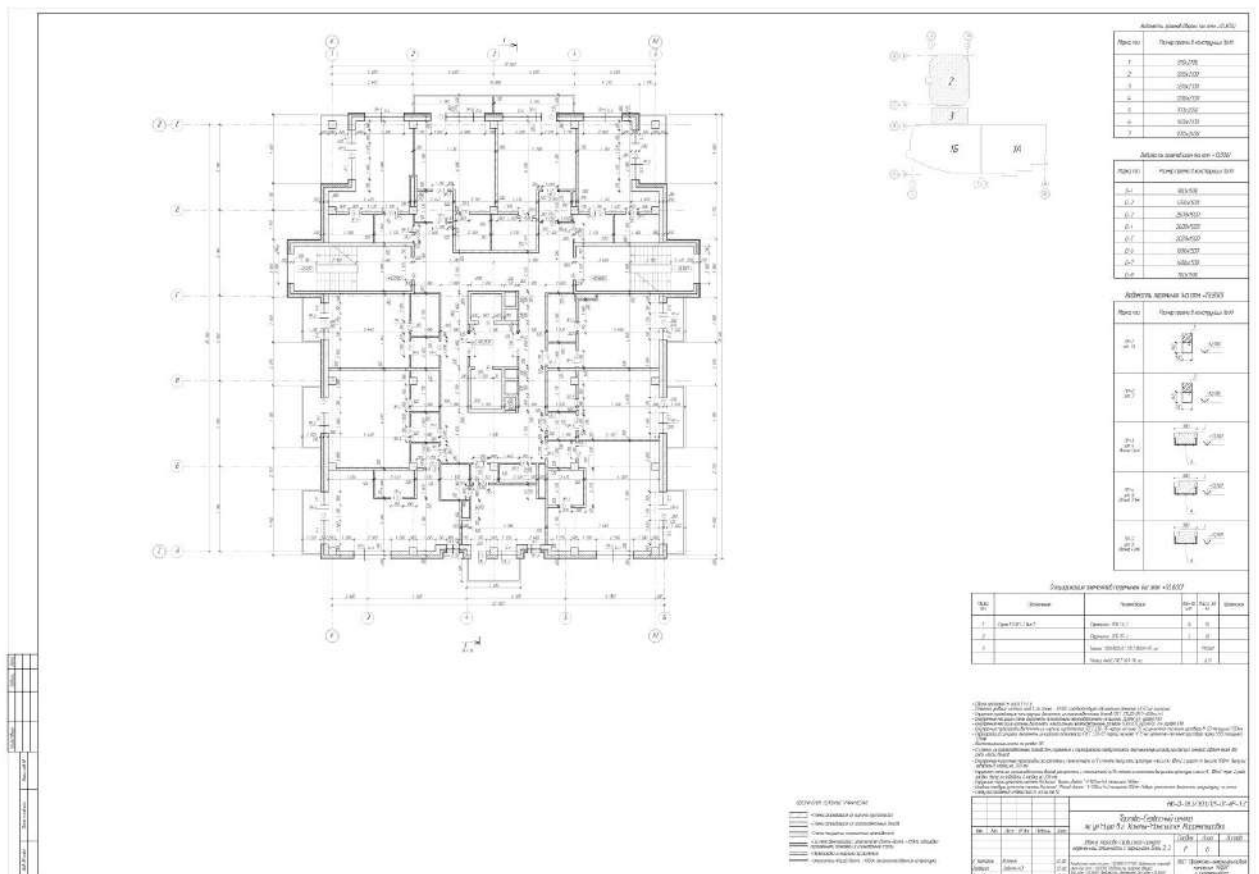
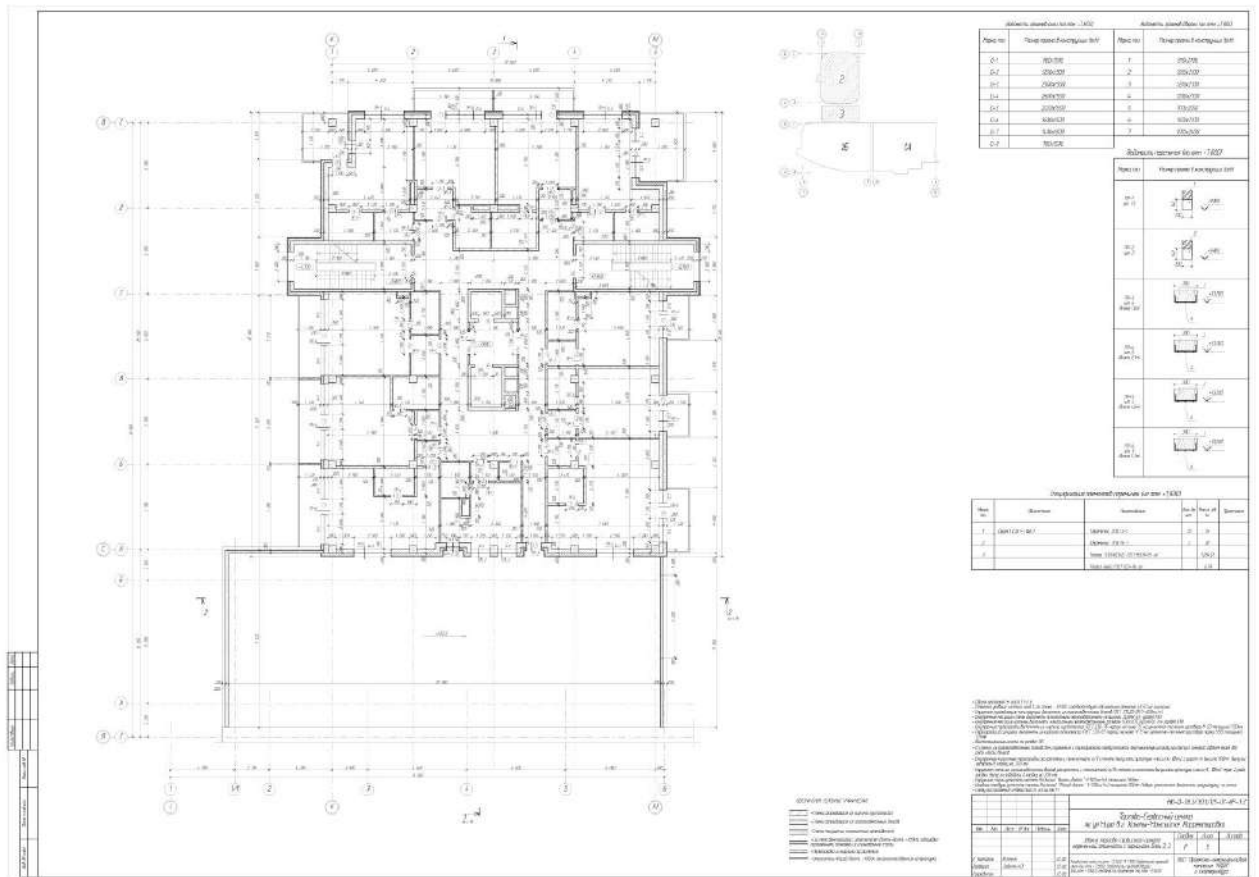
[illegible]

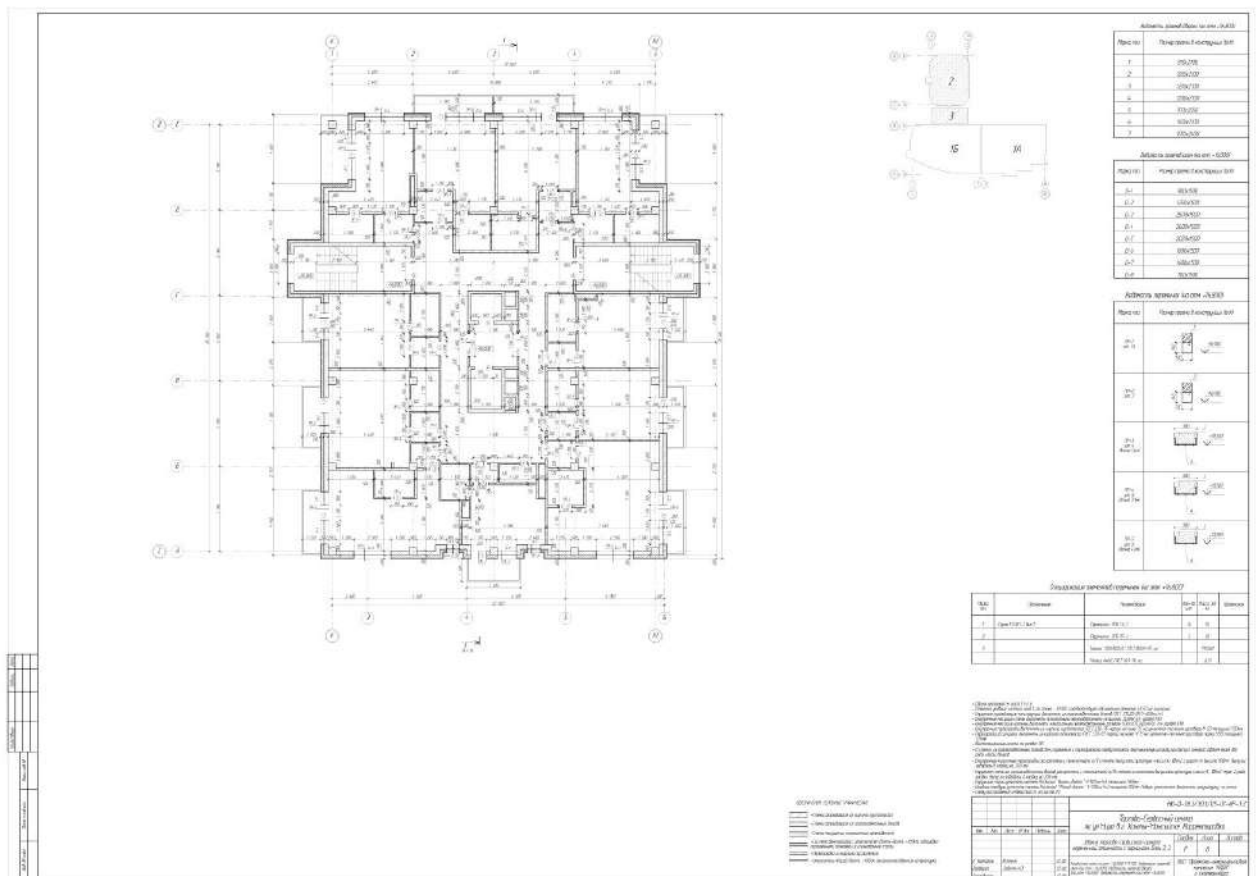
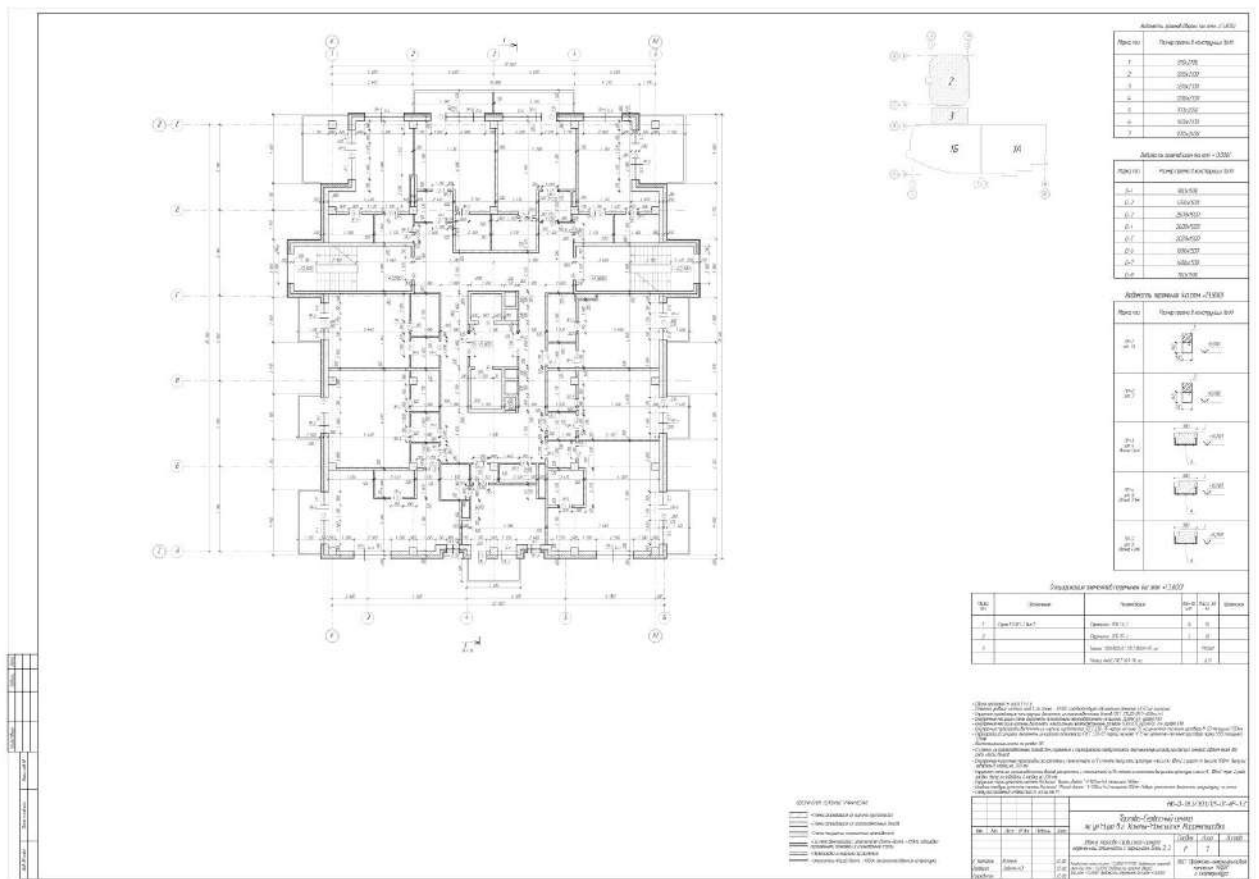
Ведомость затрат на приобретение материалов (расшифровка)												
Лист		Наименование										Примечание
19		Средств размещения облигаций на деп. +15.000 М 1 100										
20		Средств размещения облигаций на деп. +16.000 М 1 100										
21		Средств размещения облигаций на деп. +15.000 М 1 100										
22		Средств размещения облигаций на деп. +22.000 М 1 100										
23		Средств размещения облигаций на деп. +25.000 М 1 100										
24		Средств размещения облигаций на деп. +26.000 М 1 100										
25		Средств размещения облигаций на деп. +15.000 М 1 100										
26		Средств размещения облигаций на деп. +15.000 М 1 100										
27		Средств размещения облигаций на деп. +15.000 М 1 100										
28		Средств размещения облигаций на деп. +15.000 М 1 100										
29		Средств размещения облигаций на деп. +15.000 М 1 100										
30		Средств размещения облигаций на деп. +15.000 М 1 100										
31		Средств размещения облигаций на деп. +15.000 М 1 100										
32		Средств размещения облигаций на деп. +15.000 М 1 100										
33		Средств размещения облигаций на деп. +15.000 М 1 100										
34		Средств размещения облигаций на деп. +22.000 М 1 100										
35		Средств размещения облигаций на деп. +25.000 М 1 100										
36		Средств размещения облигаций на деп. +26.000 М 1 100										
37		Разреш 1-й М 1 100 Разреш 2-й М 1 100 Разреш 3-й М 1 100										
38		Фасад А-В М 1 100 Видимость материалов наружной отделки фасадов										
39		Фасад А-В М 1 100										
40		Фасад А-В М 1 100										
41		Фасад А-В М 1 100										
42		Средств размещения облигаций М 1 100										
43		Средств размещения облигаций М 1 100 Средства размещения облигаций										
44		Средств размещения облигаций М 1 100										
45		Средств размещения облигаций М 1 100										
46		Видимость облигаций М 1 100										

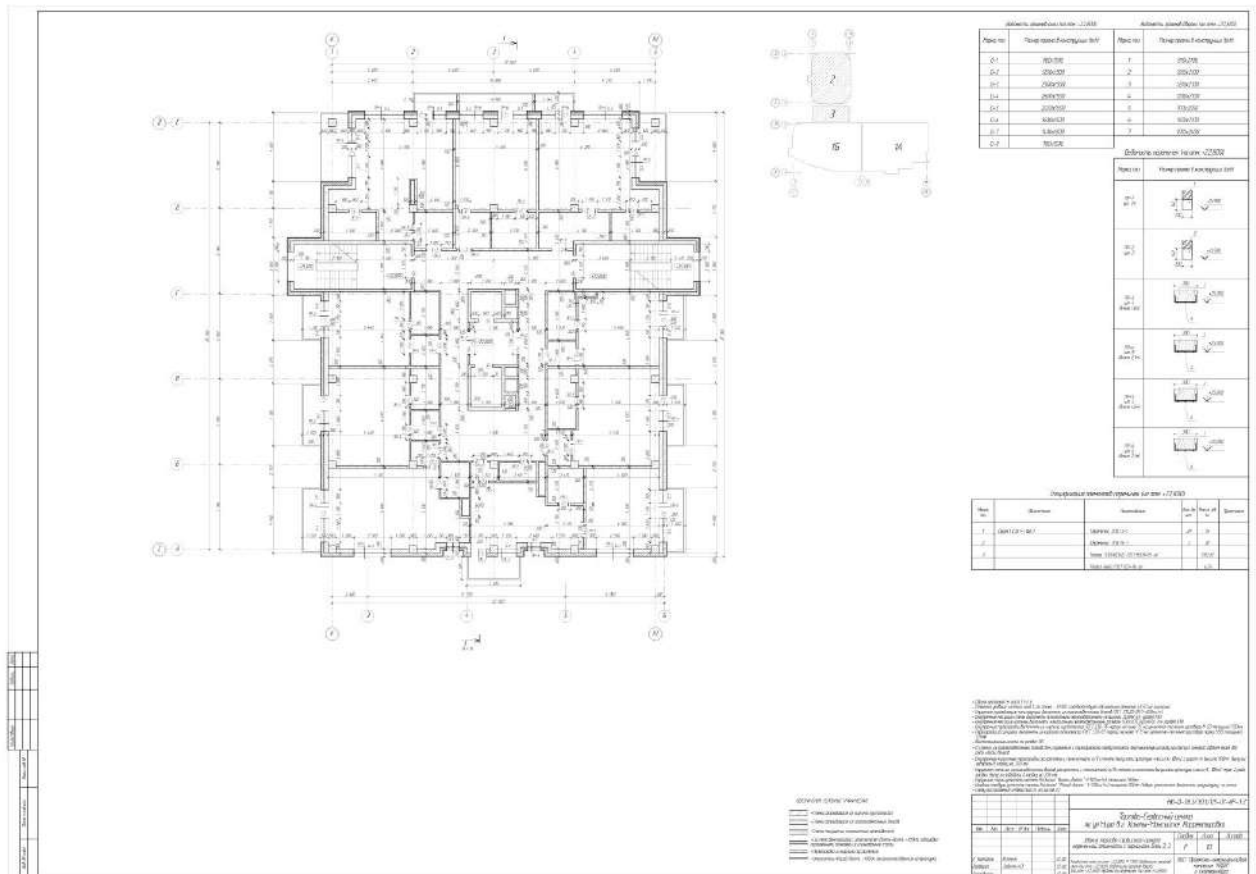
[illegible][illegible]

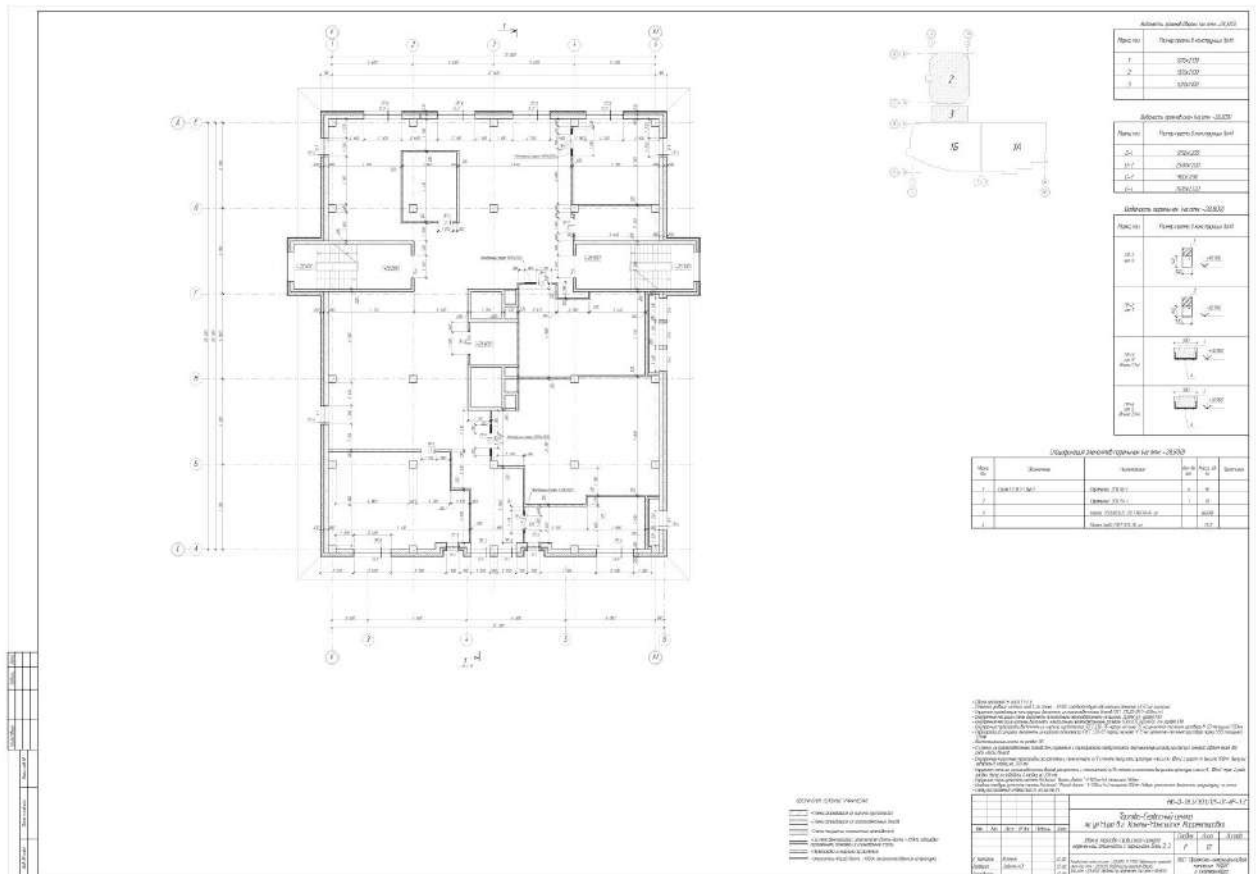
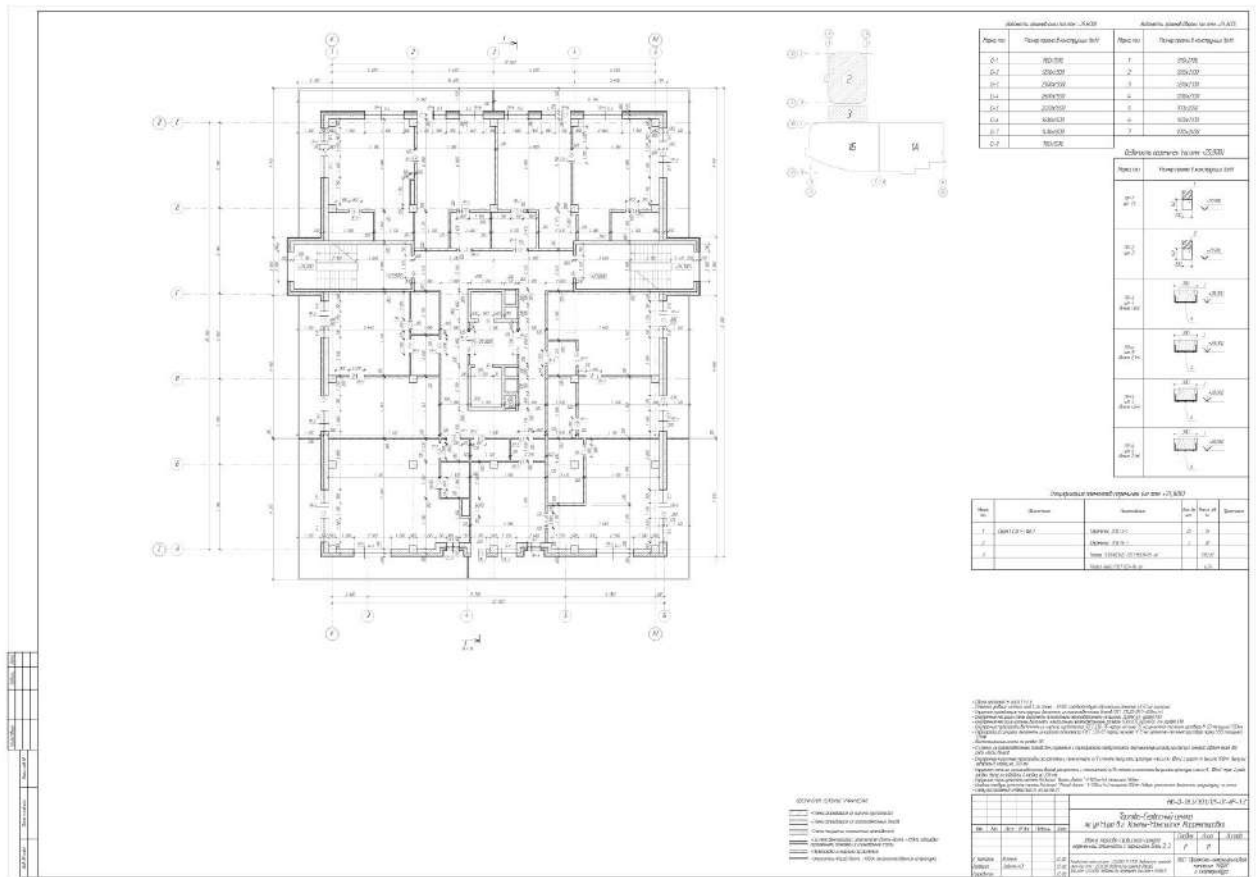


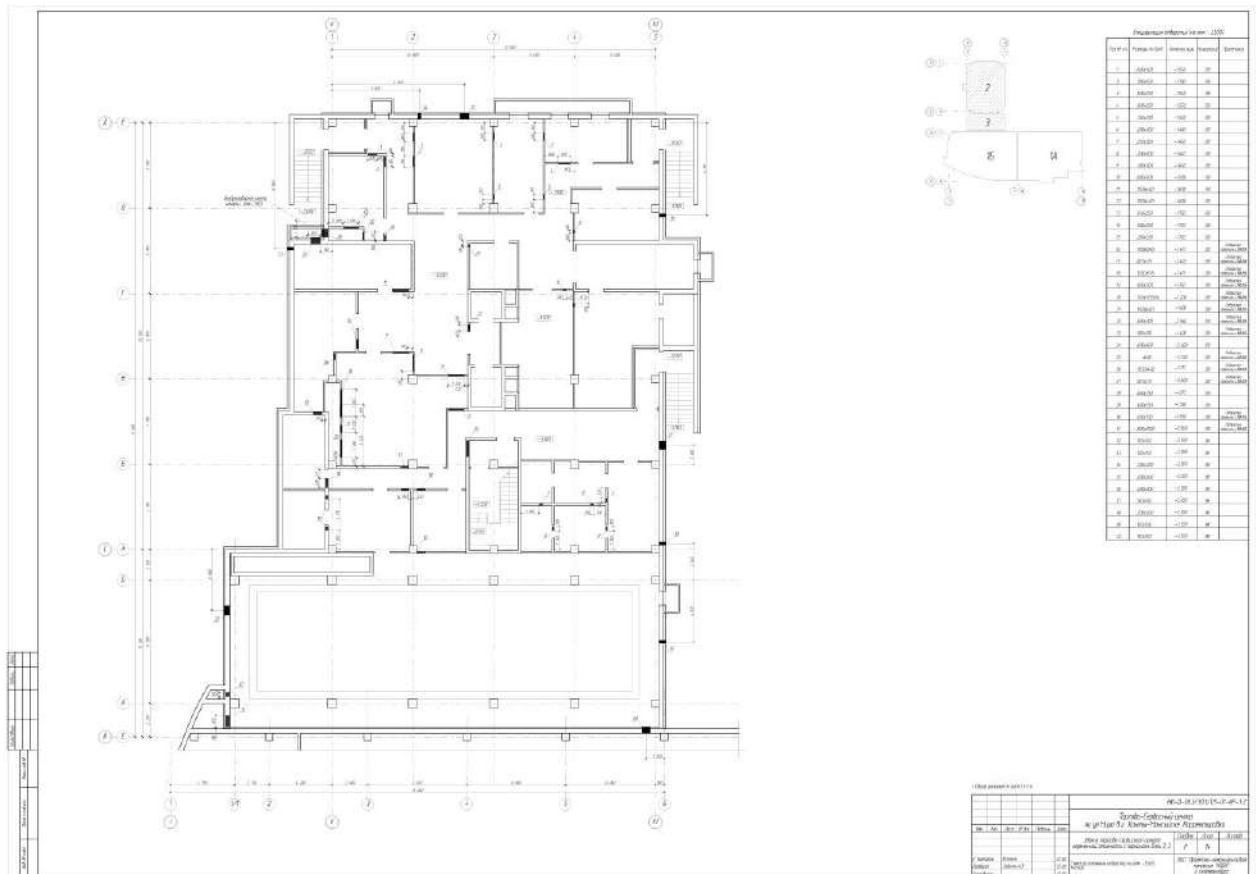


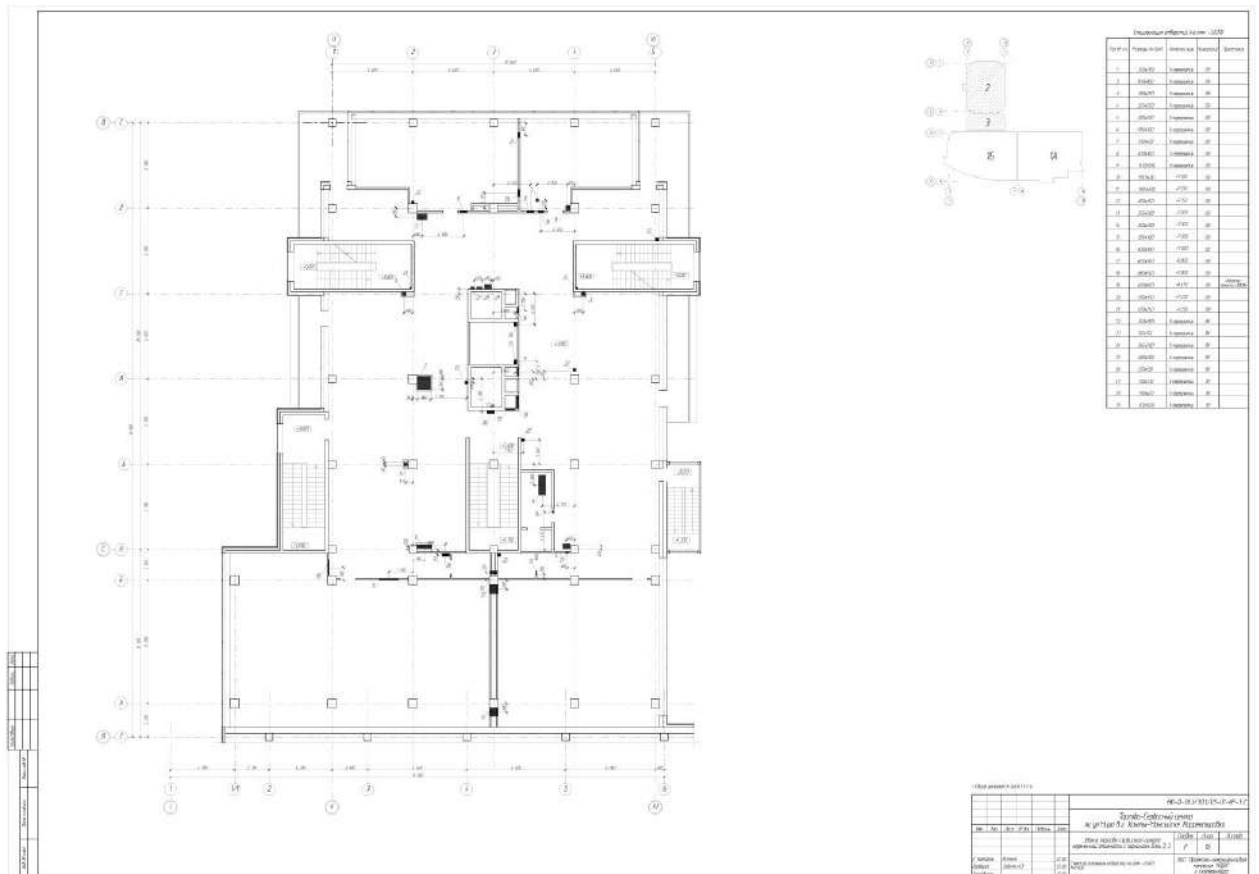
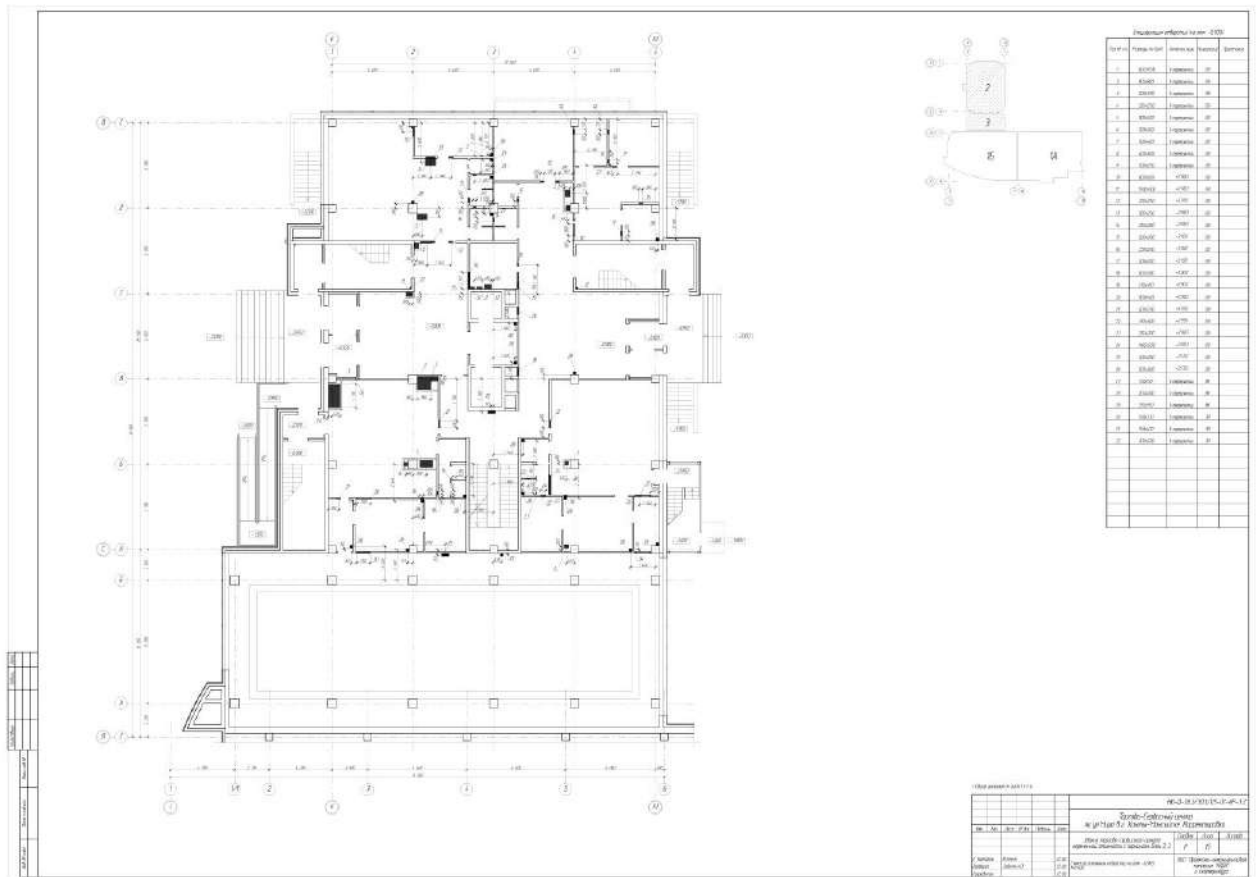


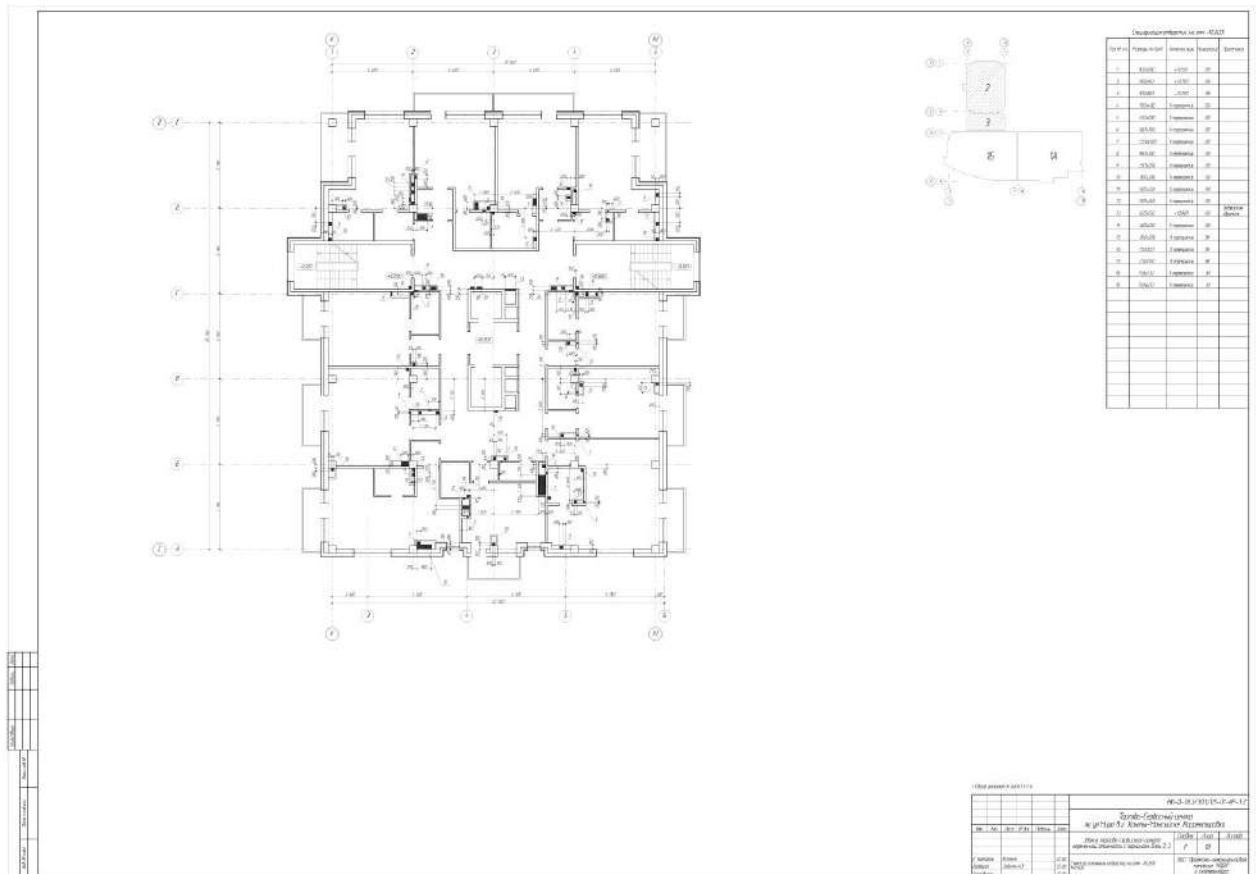
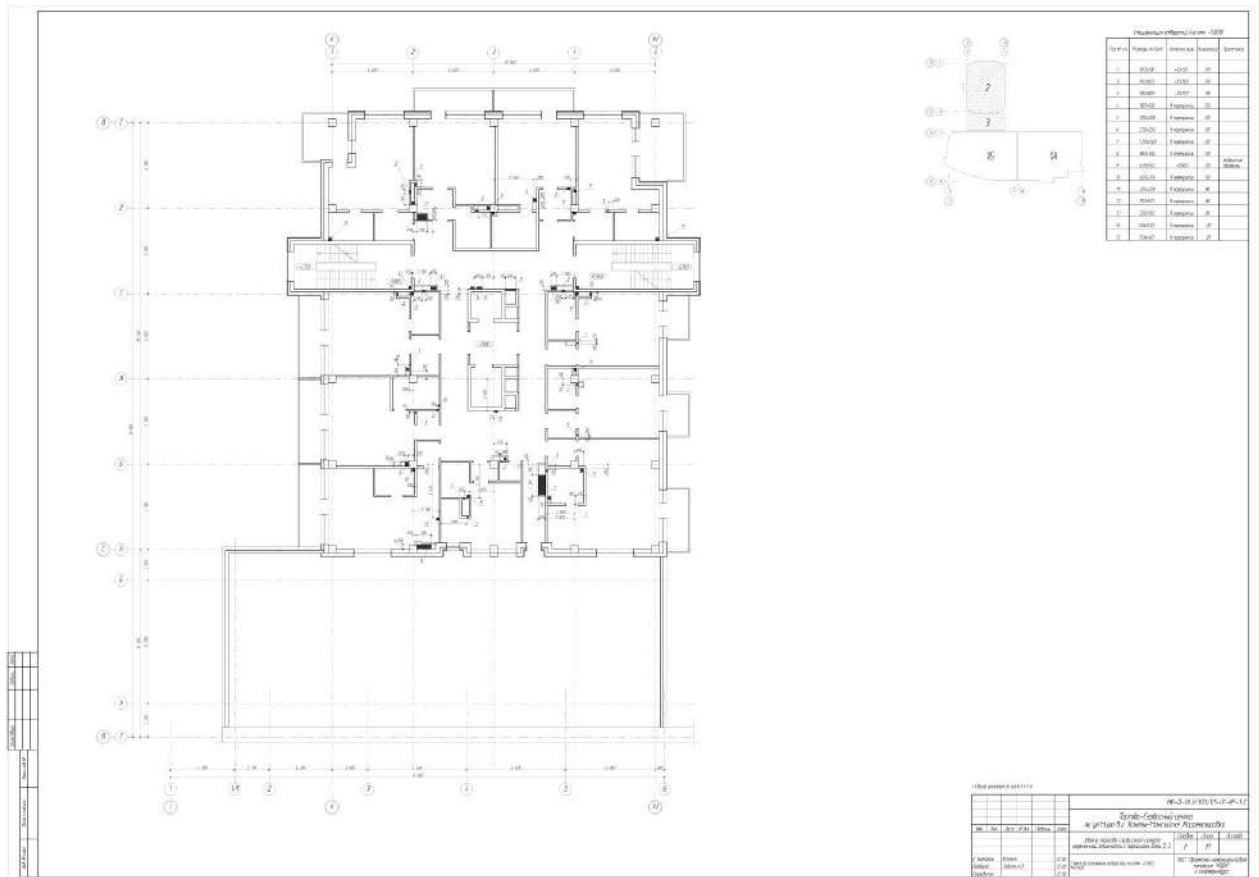


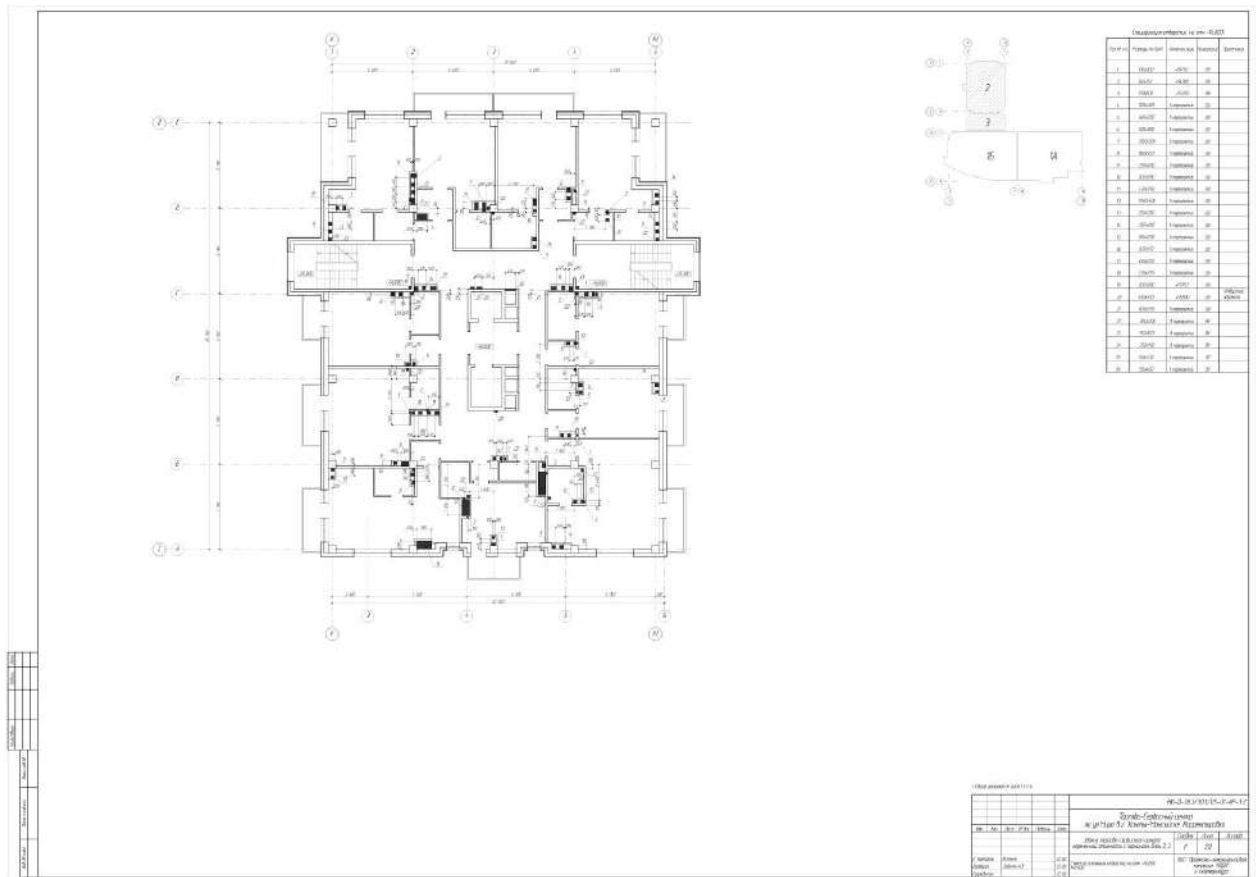


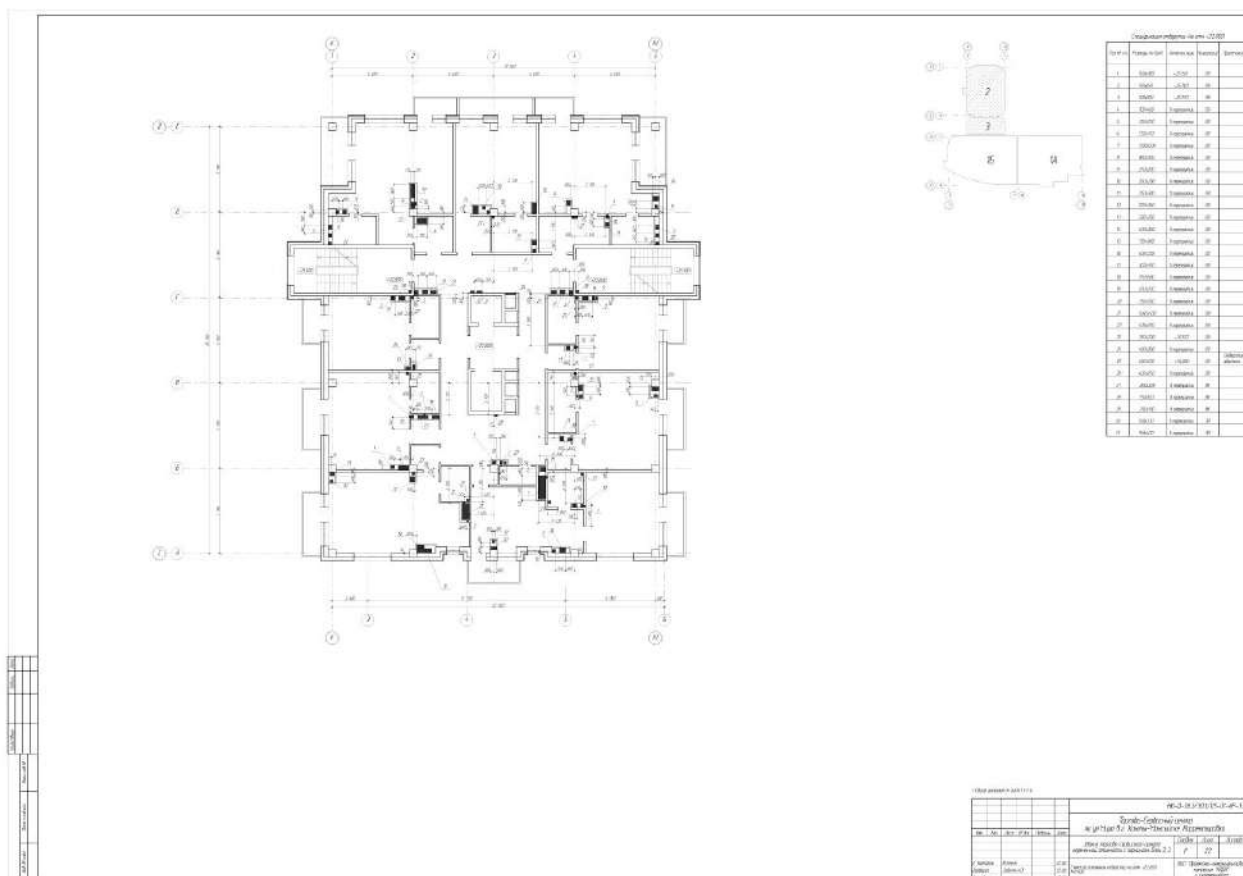


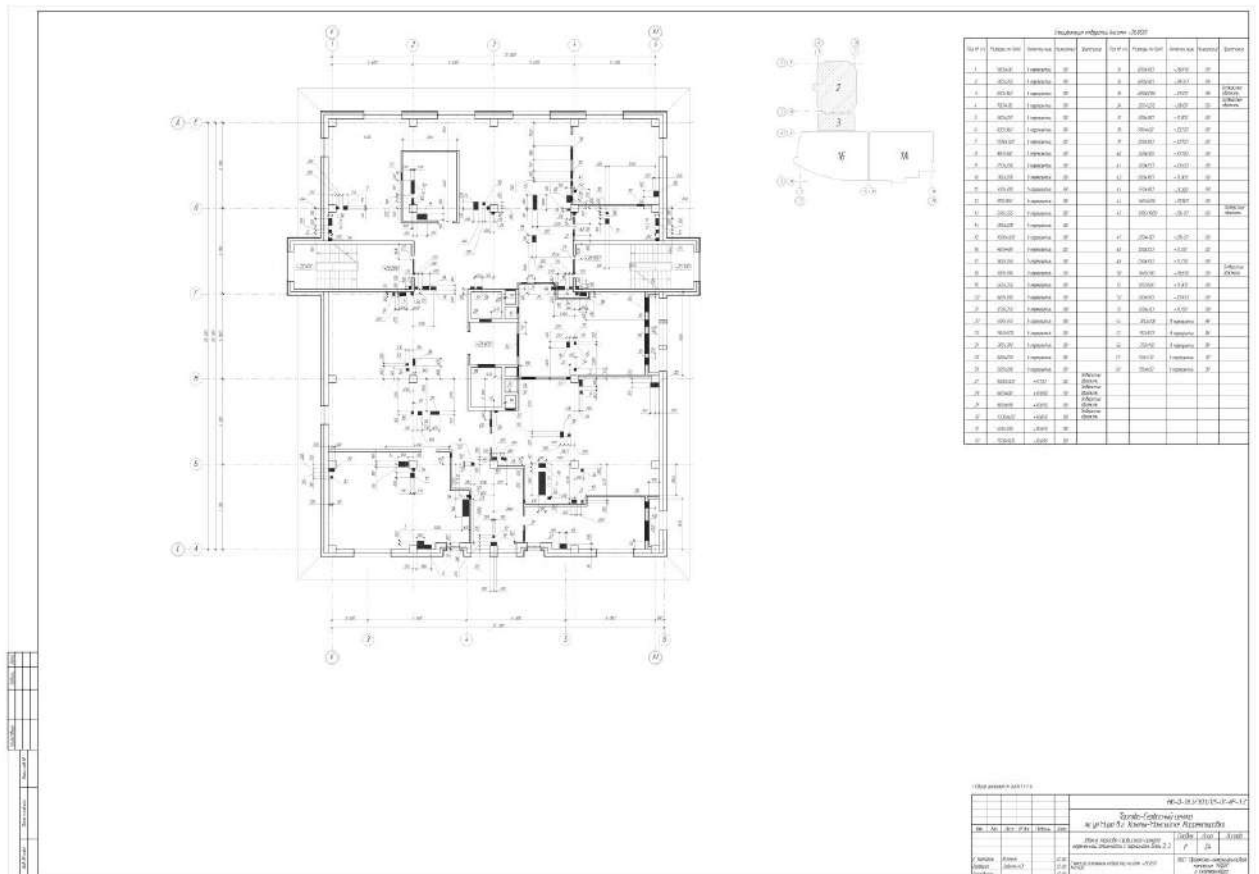


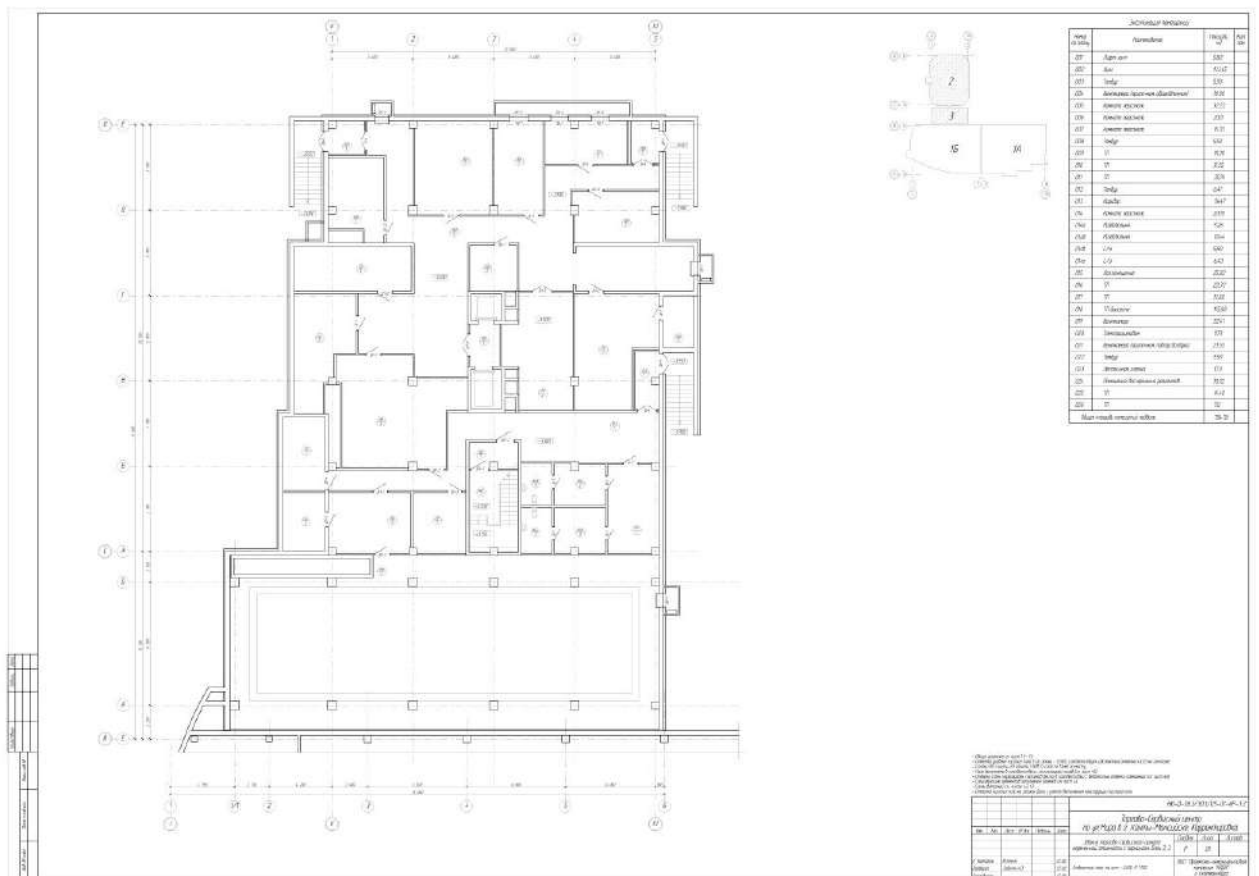
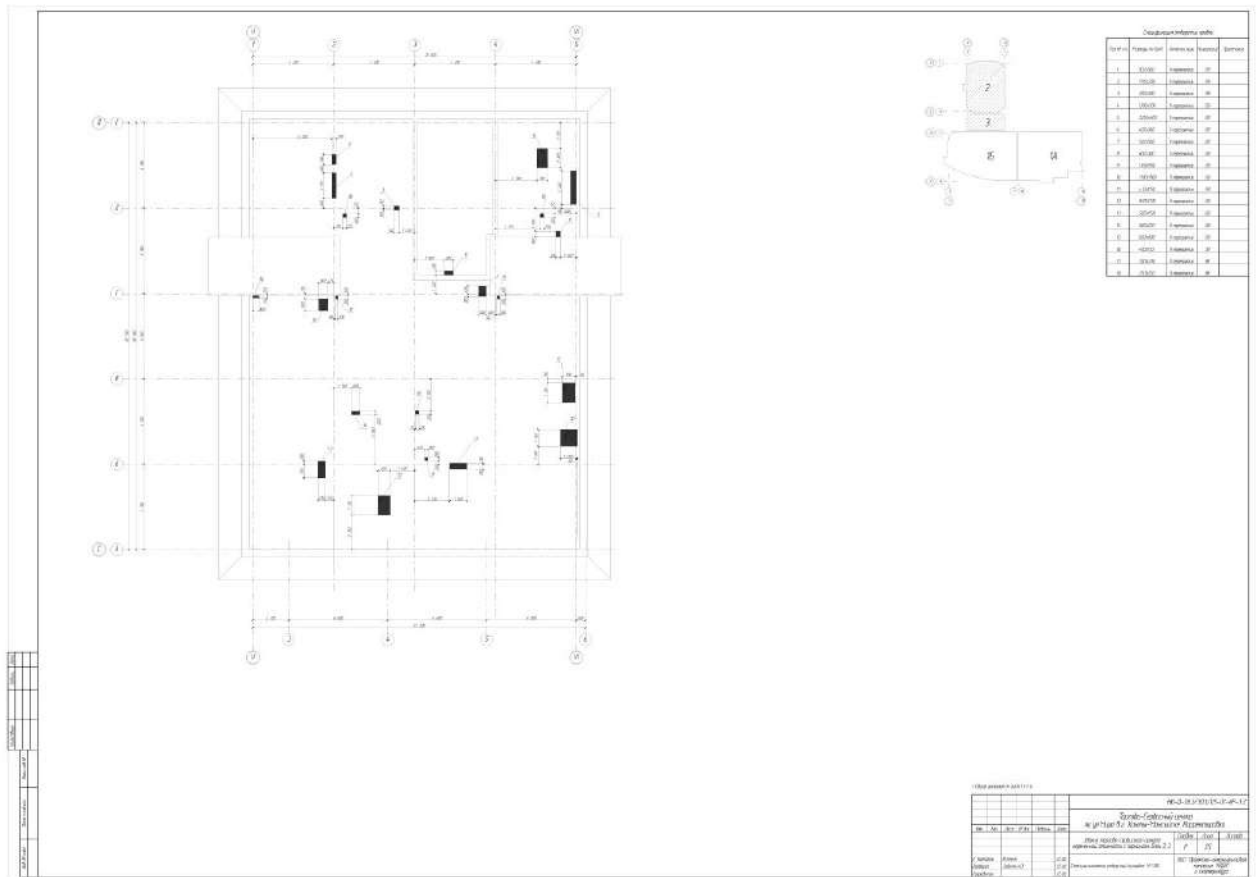


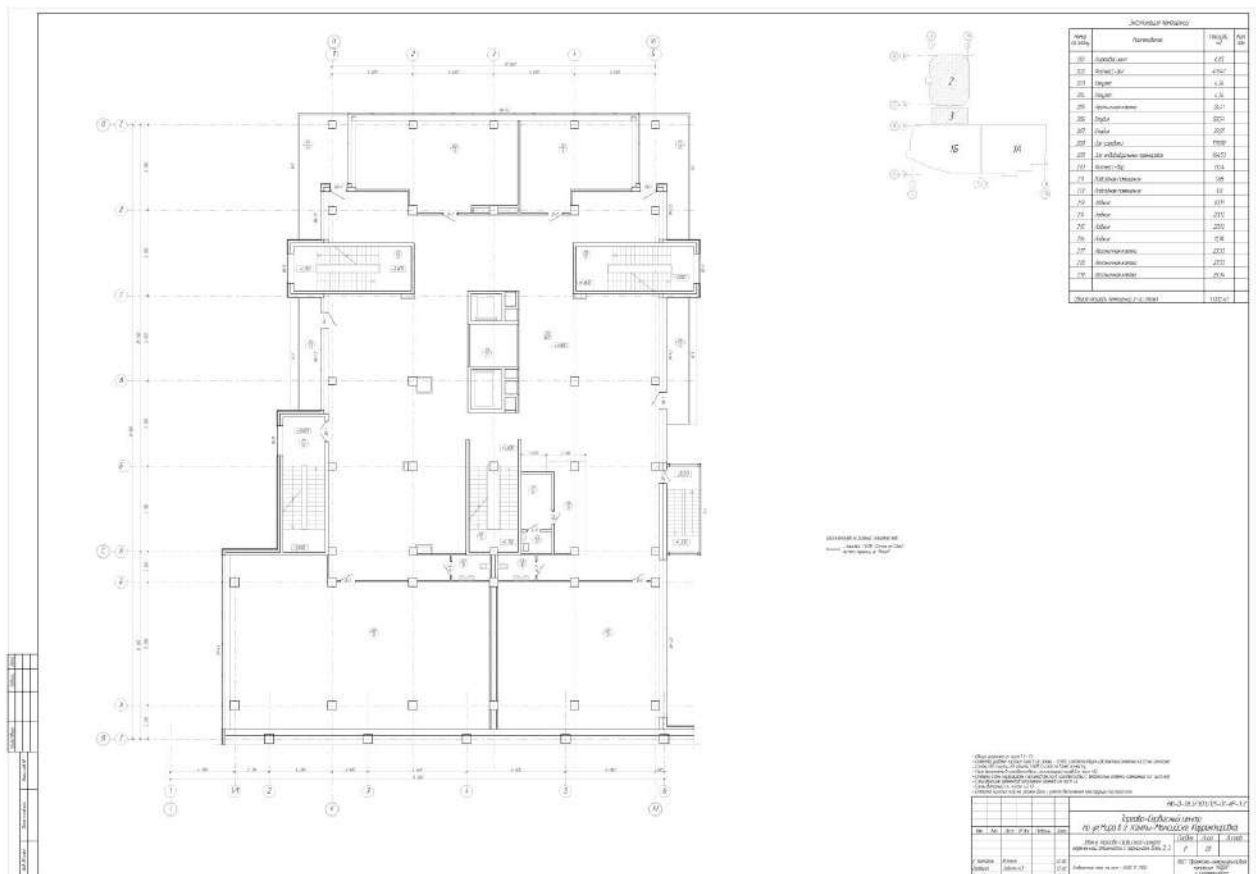
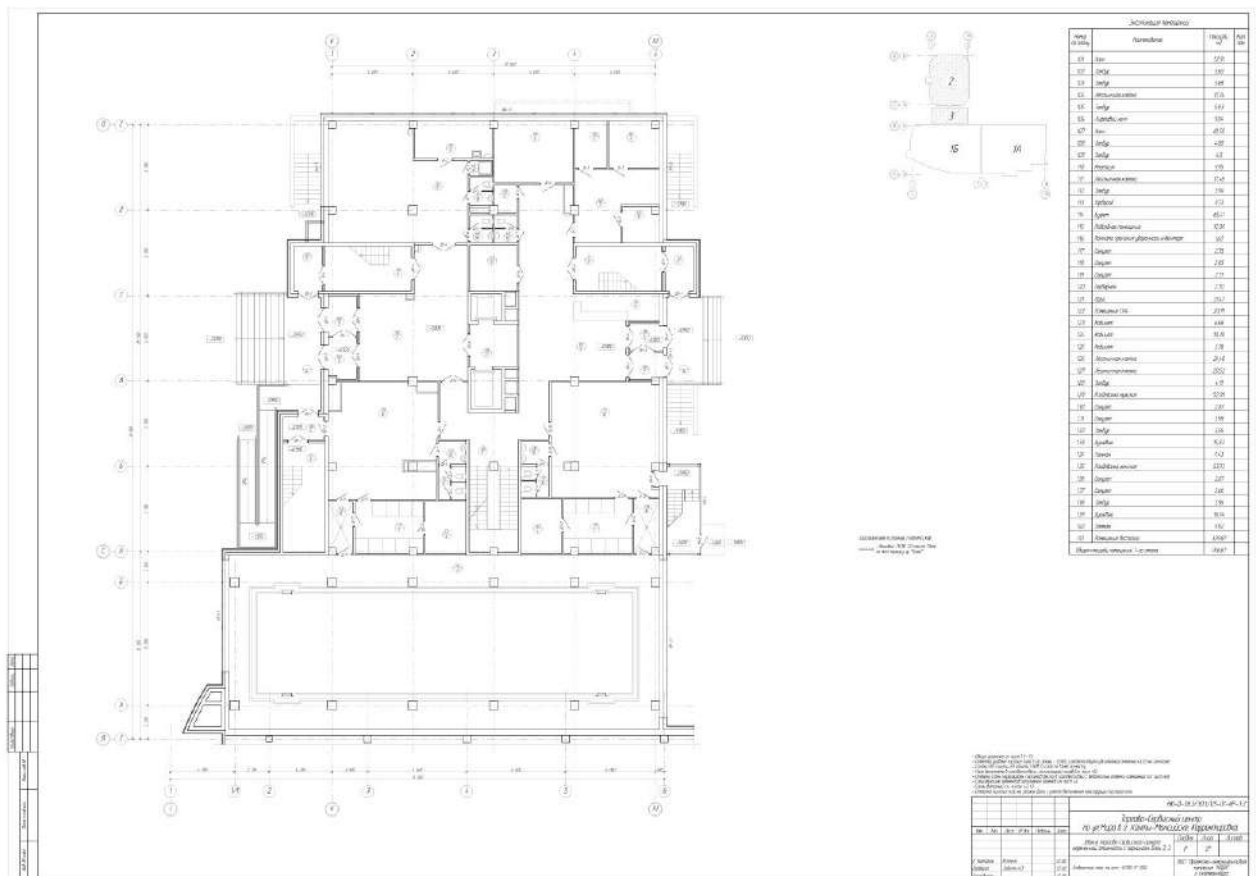


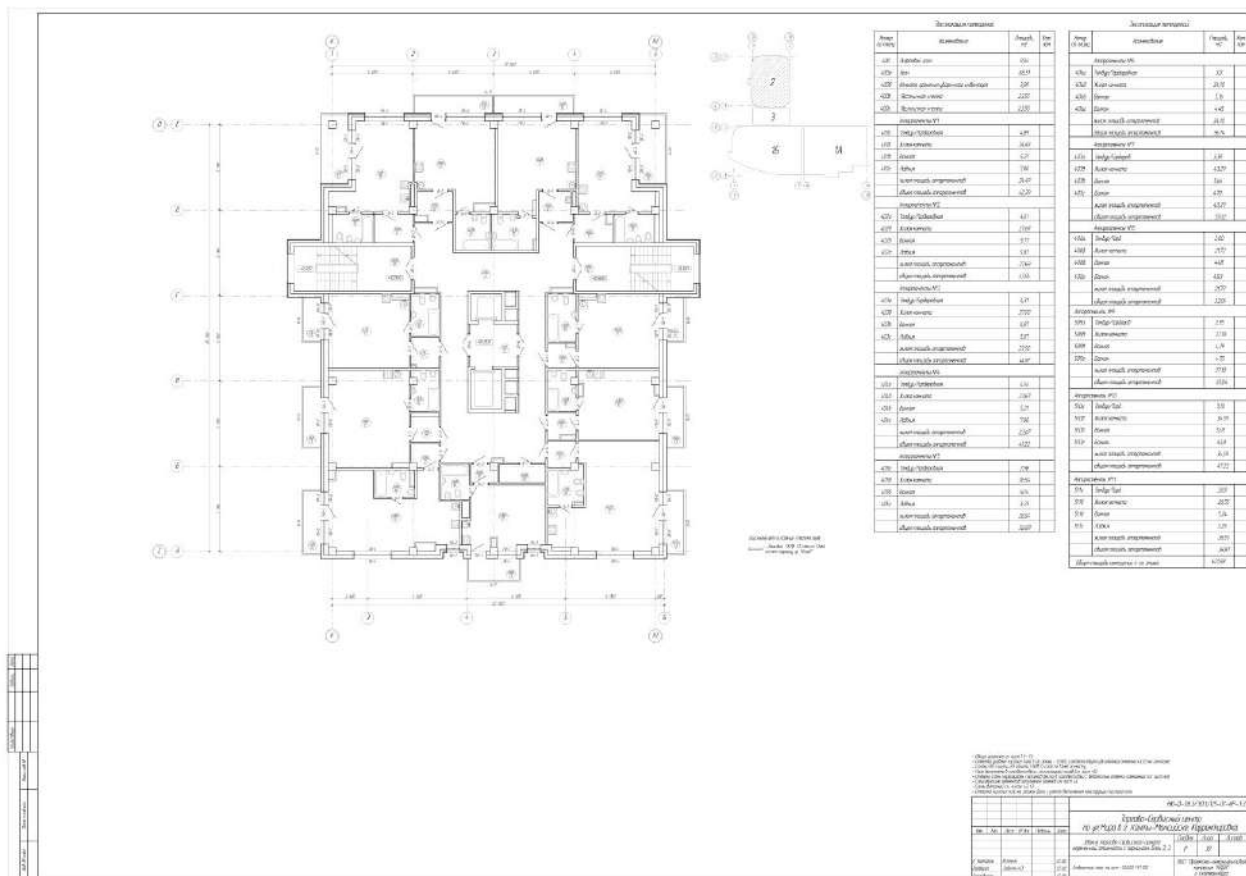
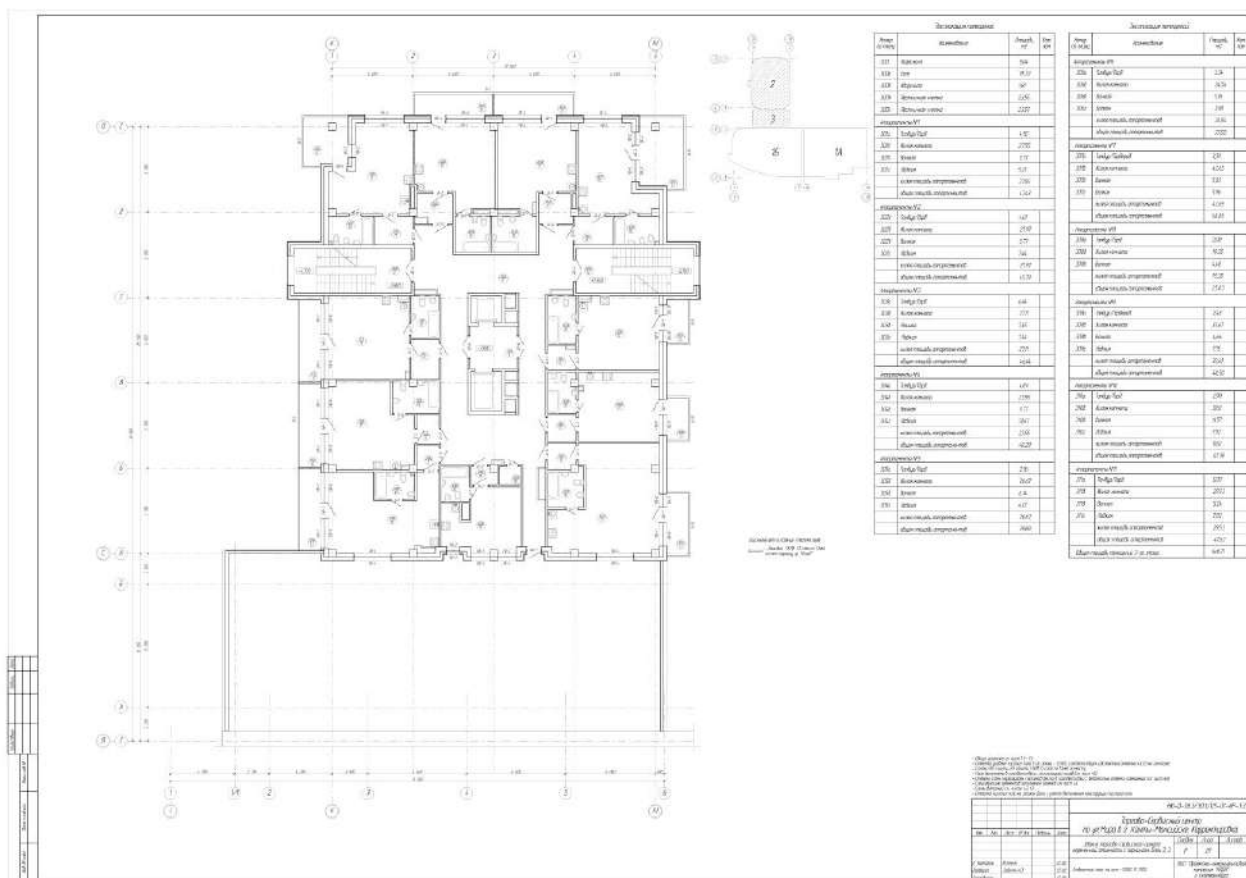


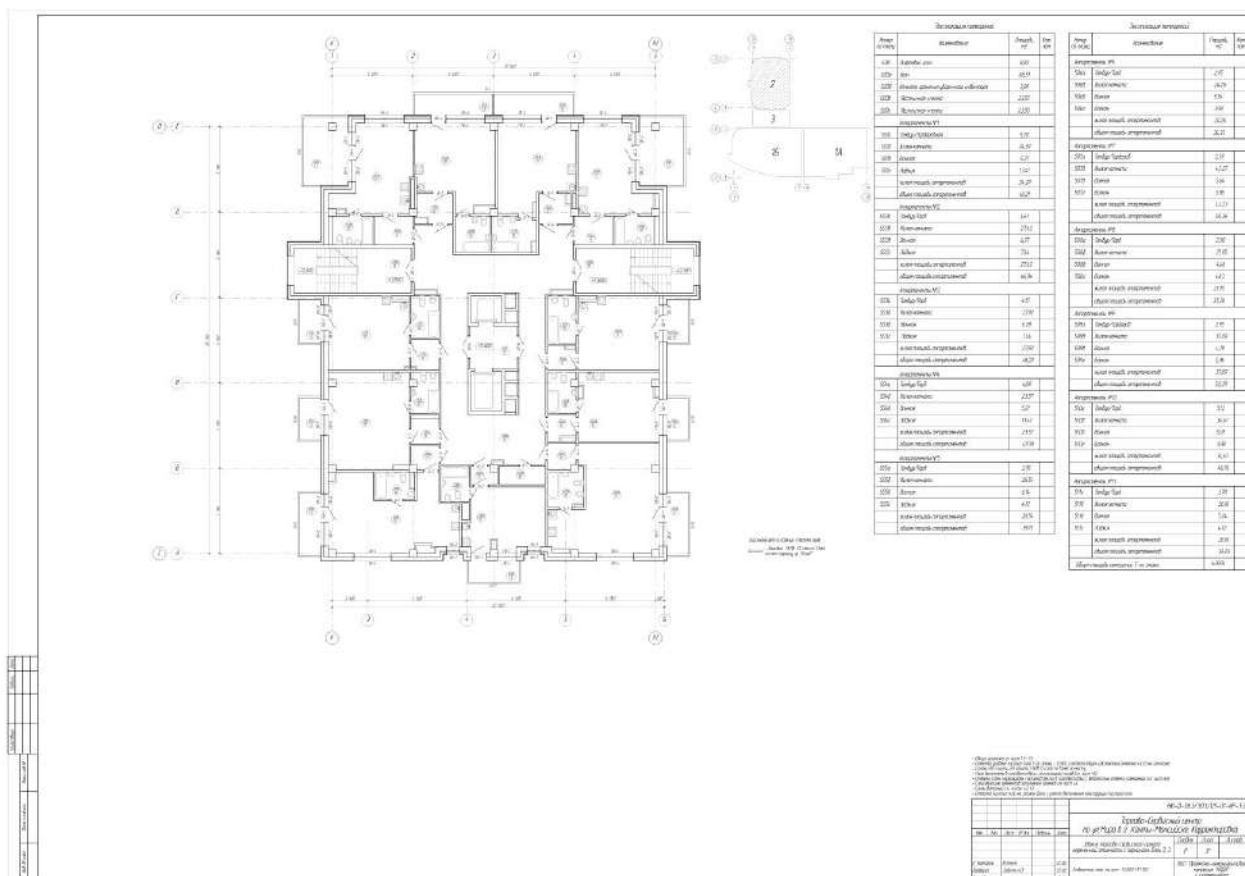


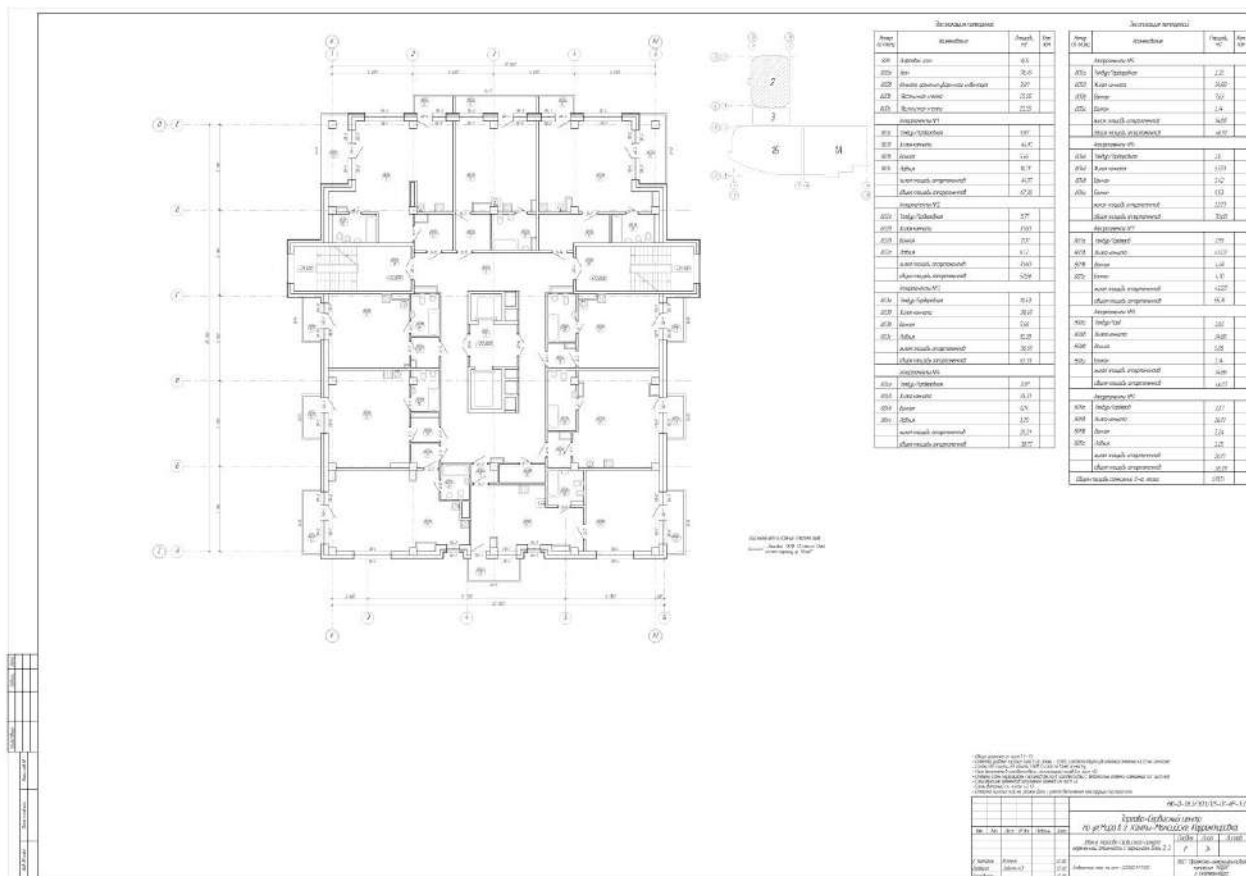


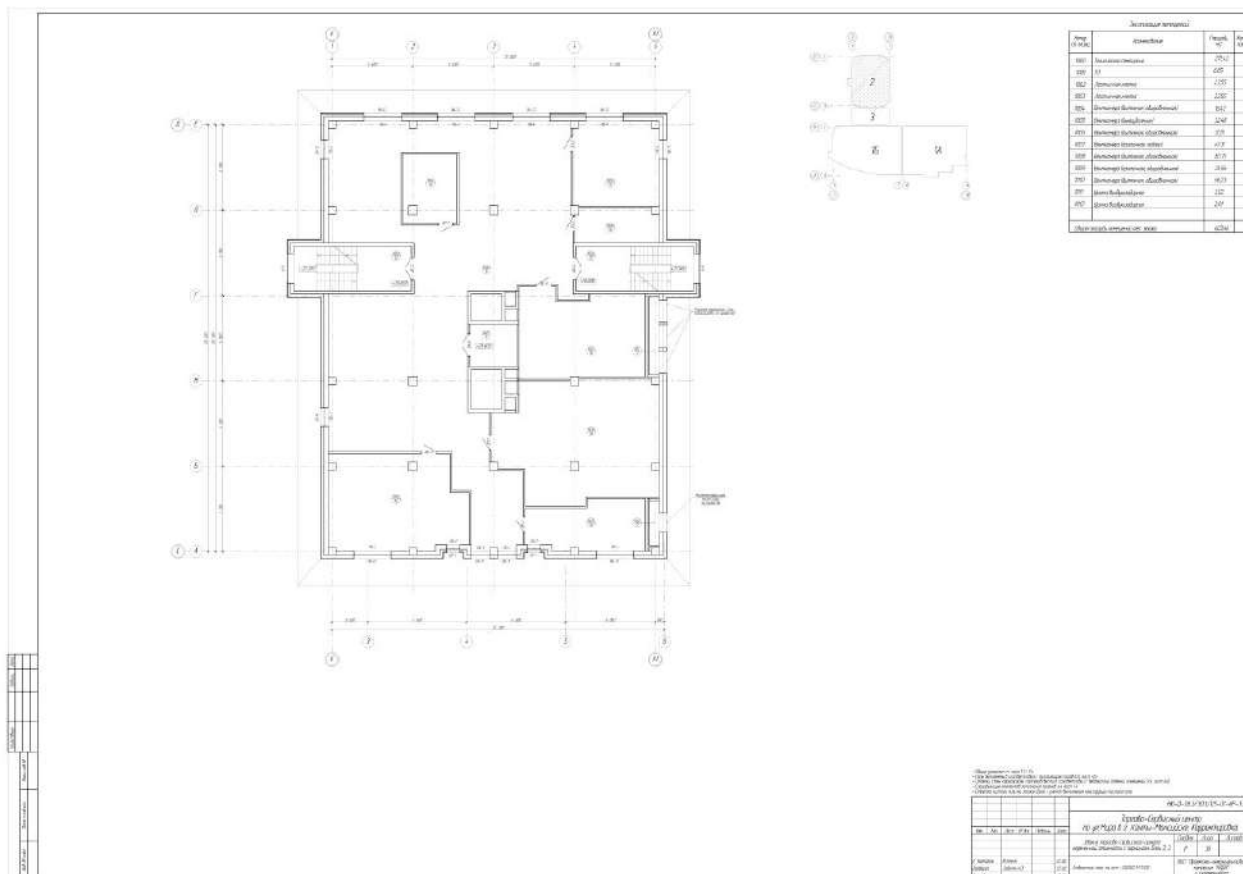


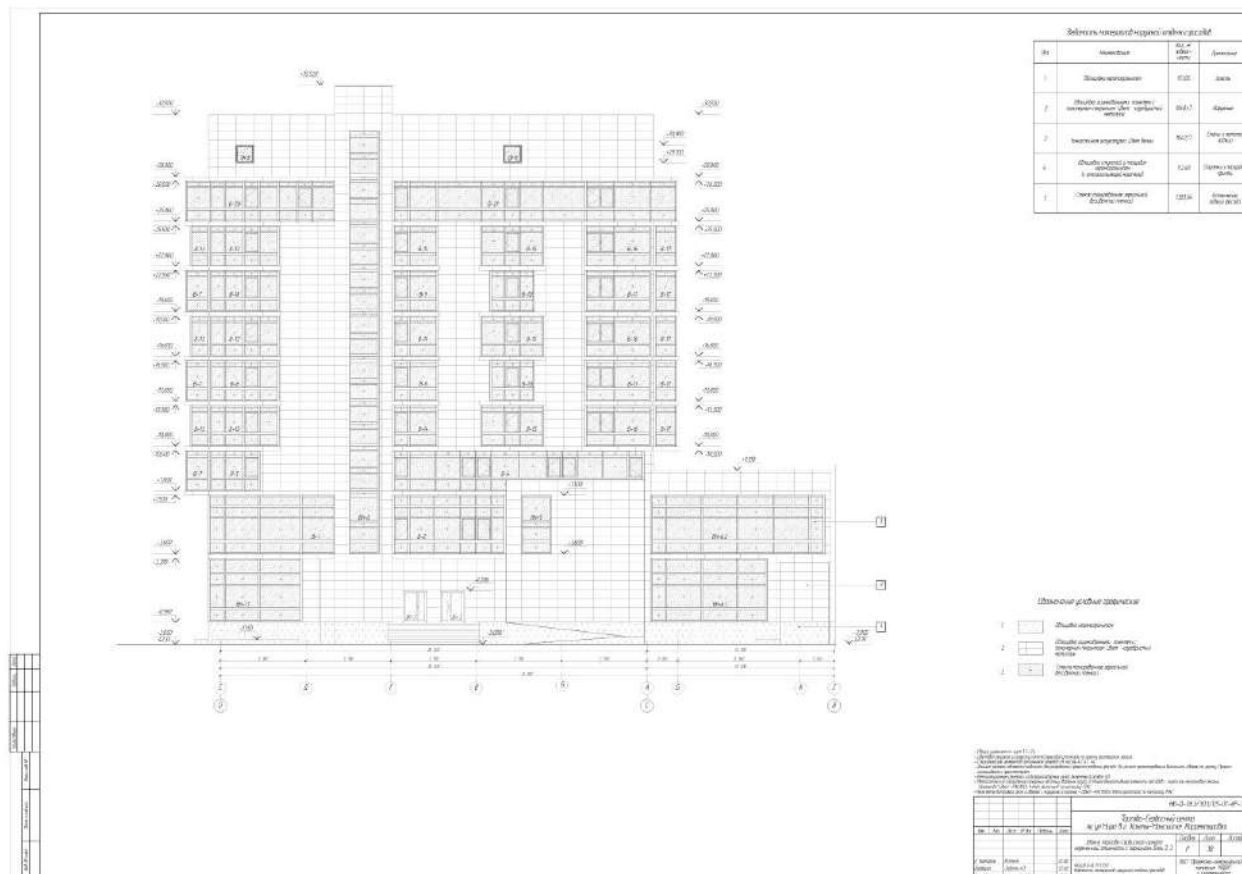




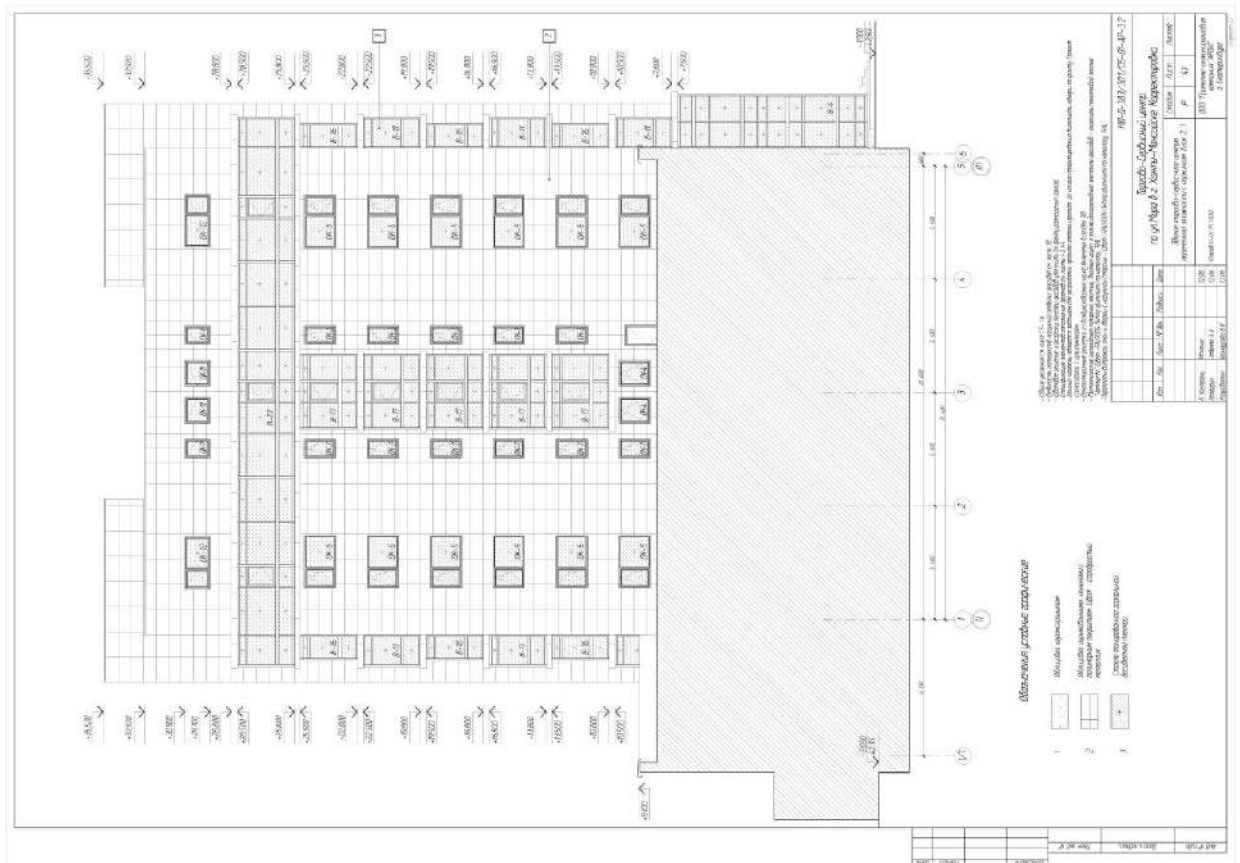
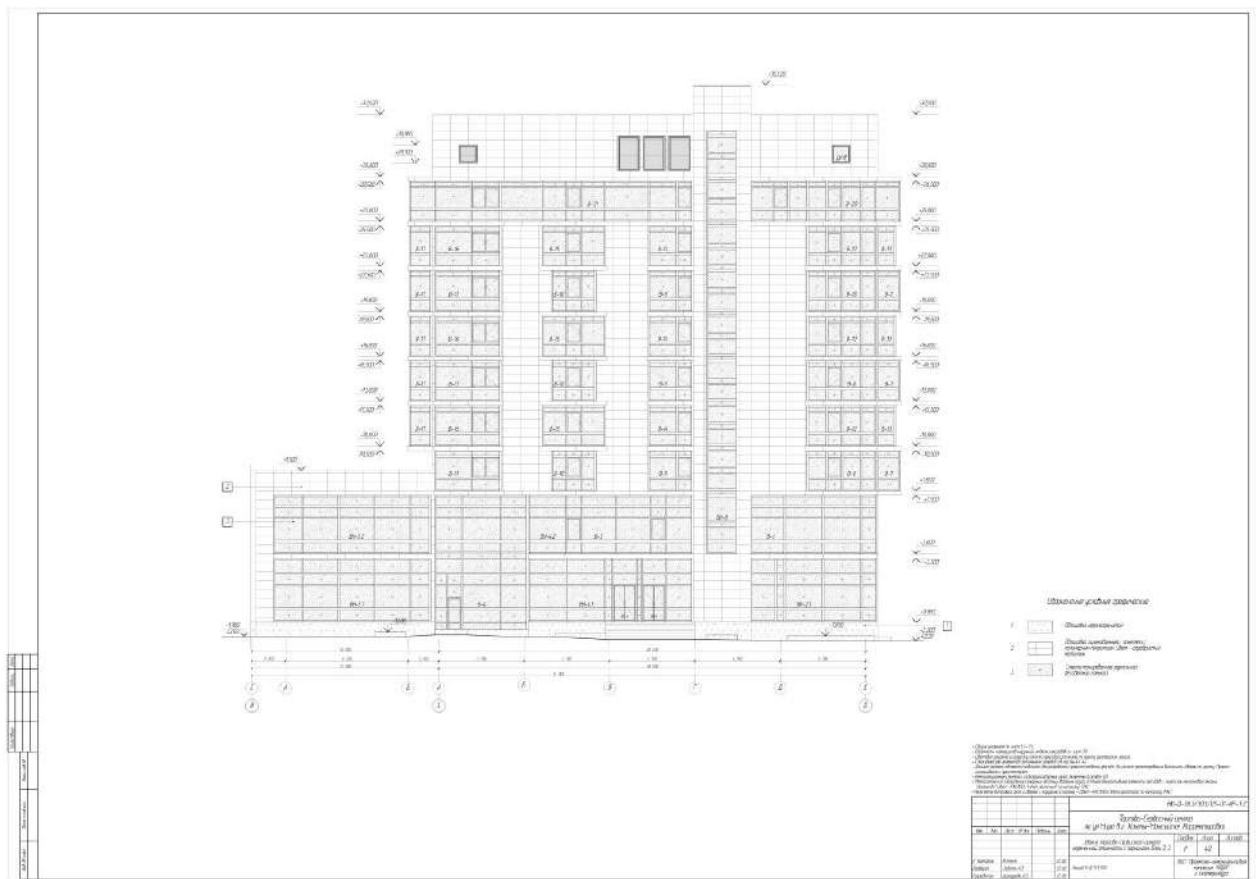


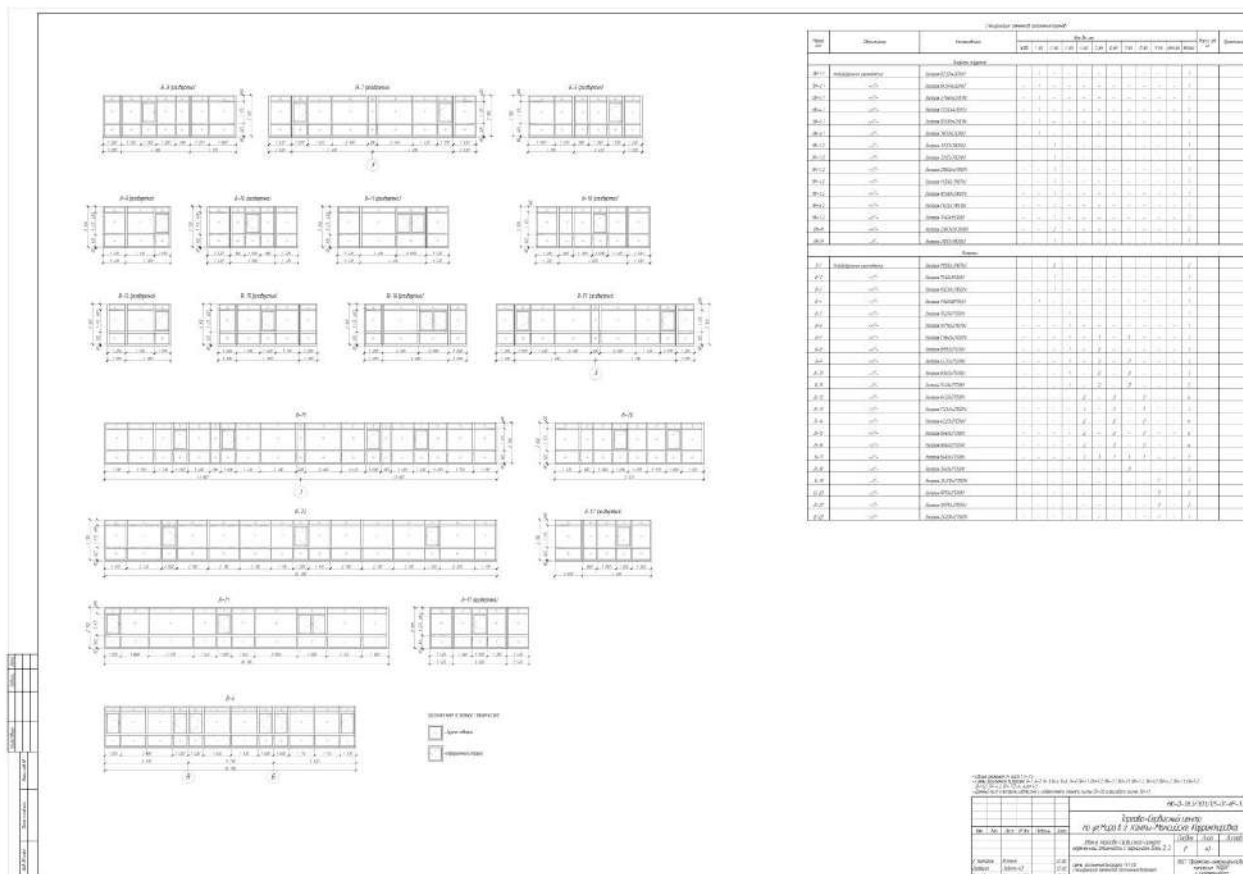
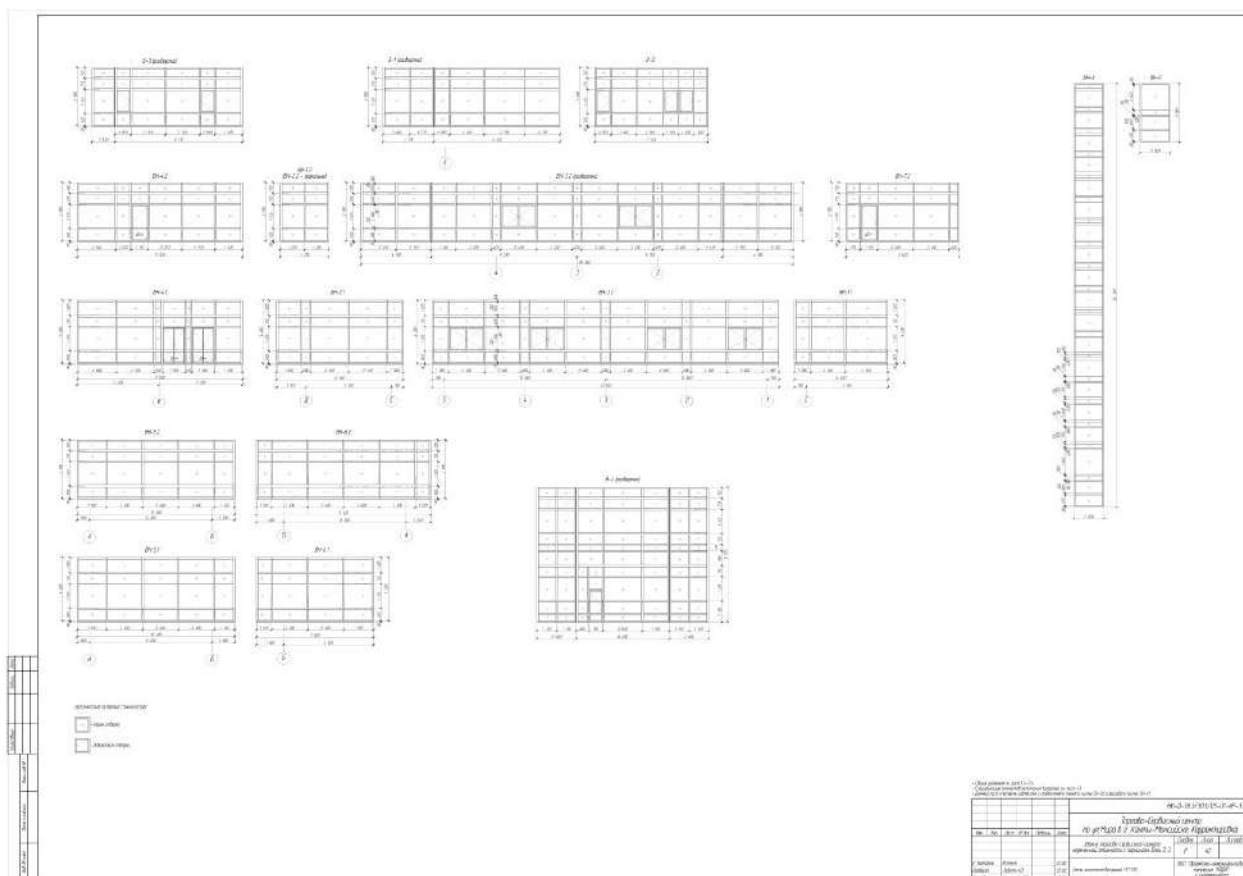












[illegible][illegible][illegible]

[illegible]





МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр. 1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, <http://www.rosreestr.ru>

16.01.2020 № 07-00174/20
на № б/н от 14.01.2020

Генеральному директору
ООО «Центр оценки инноваций»

Луценко Р.С.

ул. Ленинская, д. 2/6, кв. 33,
мкр. Юбилейный, г. Королёв,
Московская область, 141090

ВЫПИСКА
из единого государственного реестра саморегулируемых организаций
оценщиков

Полное наименование некоммерческой организации	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	НП «АРМО»
Место нахождения некоммерческой организации	115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Генеральный директор – Петровская Елена Владимировна
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков	04.07.2007
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0002

Начальник Управления по
контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций

М.Г. Соколова

Павлова Татьяна Владимировна
(495) 531-08-00 (13-16)
отпечатано в 10-и экземплярах
экз. № 7





НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

15.11.2016

Дата

№ 3199-16

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Чужмаков Игорь Александрович

(Ф.И.О. оценщика)

Паспорт Серия 46 01 № 051116 выдан ОТДЕЛОМ ВНУТРЕННИХ ДЕЛ ГОРОДА
ЮБИЛЕЙНОГО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ 21.05.2002

(данные документа, удостоверяющие личность)

НОУ ВПО "Международная академия оценки и консалтинга" диплом о профессиональной
переподготовке 772403000782 от 11.02.2016

(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 2063 от 15.11.2016 года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной
деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную
деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь
частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и
юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным феде-
ральным законодательством.

Исполнительный
директор НП АРМО

Должность, уполномоченного лица

Е.В. Петровская

(Ф.И.О.)



Москва

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 025682-1

« 22 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Чужмакову Игорю Александровичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 22 » июля 20 21 г. № 209

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 22 » июля 20 24 г.

ИО-ОЦЕНОЧ-1 Москва, 2021 г. - 5л. ТЗ № 484





ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

№ 220005-035-000163 от 21.11.2022 г.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности оценщика (далее – Договор и/или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energogarant.ru.

Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/ КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
2. Страхователь	Чужмаков Игорь Александрович Адрес: Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Героев Курсантов, д. 1А, кв. 110 Паспорт РФ 46 01 051116 Выдан (когда, кем): 21.05.2002 г., отделом внутренних дел города Юбилейного Московской области, код подразделения 502-009
3. Объект страхования:	3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма. Страховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: 100 000 000,00 (сто миллионов) рублей 00 коп. 5.2. Страховая премия в размере Страховая премия в размере 35 500,00 (тридцать пять тысяч пятьсот) руб. 00 коп. уплачивается Страхователем одновременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика в срок до 01 января 2023 г. 5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.2 срок настоящий Договор считается несостоявшимся. 5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора.
6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора с 01 января 2023 г. по 31 декабря 2023 г. 6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные п.5.2 настоящего Договора.



	6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
7. Определение размера страховой выплаты	7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения включаются: 7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.
8. Заключительные положения	8.1. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора. 8.2. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством. 8.3. Страхователь Правил страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.4. Страхователь Правил страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.5. Договор оформлен О.И.Блиновой.
Приложения:	«Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Страховщик:
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
 Директор Департамента
 страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков



МП.
 На основании Доверенности № 02-15/510/21-с от 26.11.2021 г.



**ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ
№ 220005-035-000162 от 21.11.2022 г.**

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор и/или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energogarant.ru.

Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/ КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
2. Страхователь	ООО «Центр оценки инвестиций» Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, помещение 019 ИНН 5054011713 р/с 40702810400500000184 в АО «Банк ДОМ.РФ» г. Москва к/с 30101810345250000266 БИК 044583266, ОКПО 73058527 Генеральный директор Р.С.Луценко
3. Объект страхования:	3.1.Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1.убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма. Страховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: 500 000 000,00 (пятьсот миллионов) рублей 00 коп. 5.2. Страховая премия в размере 82 250,00 (восемьдесят две тысячи двести пятьдесят) рублей 00 коп. уплачивается Страхователем одновременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок до 01 января 2023 г. 5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.2 срок настоящий Договор считается несостоявшимся. 5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора.



6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора с 01 января 2023 г. по 31 декабря 2023 г. 6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные п.5.2 настоящего Договора. 6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
7. Определение размера страховой выплаты	7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующем законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения включаются: 7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.
8. Заключительные положения	8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон Договора. 8.2. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора. 8.3. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством. 8.4. Страхователь Правила страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.5. Договор оформлен О.И.Блиновой.
Приложения:	Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Страховщик:
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
 Директор Департамента
 страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков



М.П.
 На основании Доверенности № 02-15/510/21-с от 26.11.2021 г.

Пронумеровано, прошнуровано, скреплено
печатью и подписью
220 (Двести двадцать) страниц.
Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Луценко Р.С.



Идентификатор документа 914dccb5-ed82-41f9-85c3-c8e7266e4261

Документ подписан и передан через оператора ЭДО АО «ПФ «СКБ Контур»

Владелец сертификата: организация, сотрудник		Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:	 Чужмаков Игорь Александрович	01B261C1004EAF4D914113CE5D2DB28018 с 15.11.2022 14:34 по 15.11.2023 14:34 GMT+03:00	03.08.2023 11:27 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
	 ООО "ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ" Луценко Роман Сергеевич, Генеральный директор	010E8A9300B7AE118E4A9C84005DE95B53 с 17.06.2022 11:47 по 17.09.2023 11:47 GMT+03:00	03.08.2023 11:30 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа