

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

«УТВЕРЖДАЮ»

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



Р.С. Луценко

**ОТЧЕТ № УКО-С/23-97
от 21 июня 2023 года**

**Оценка справедливой стоимости земельного участка,
категория земель: земли населенных пунктов, вид
разрешенного использования: для обслуживания
усадебного жилого дома, площадь 934 +/- 11 кв. м,
кадастровый номер: 86:12:0101088:13, местоположение:
Местоположение установлено относительно ориентира,
расположенного в границах участка. Почтовый адрес
ориентира: АО Ханты-Мансийский Автономный округ -
Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, 54 и объекта
индивидуального жилищного строительства, назначение:
жилое, количество этажей 1, площадь 63,7 кв. м,
кадастровый номер: 86:12:0101055:265, местоположение:
Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-
Мансийск, ул. Чехова, д. 54**

Заказчик:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»
Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций»
Цели и задачи оценки:	Определение справедливой стоимости объекта (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 № 97 к Договору № 2012/5 от «18» июля 2012 г.
Дата проведения оценки:	21 июня 2023 г.
Дата составления отчета:	21 июня 2023 г.

г. Королёв МО, 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	7
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»	8
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах	9
1.7. Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России	9
1.8. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки в соответствии с пунктами 6 и 8 федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, в том числе не отраженные в задании на оценку	11
1.9. Итоговая стоимость объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата	12
1.10. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки	12
1.11. Методология определения справедливой стоимости	13
II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	17
2.1. Общие положения	17
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки	17
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки	19
2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки	31
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки	31
III АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	32
3.1. Общие положения	32
3.2. Анализ рынка недвижимости	32
IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	81
4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как незастроенного	81
4.2. Анализ наиболее эффективного использования улучшения	82
V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	83
5.1. Общие положения	83
5.2. Основные понятия оценки	83
5.3. Общее описание методов оценки земельных участков	84
5.4. Общее описание методов оценки недвижимости	91
5.5. Согласование результатов оценки	97
VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	98
6.1. Выбор подходов и методов оценки	98
6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом	101
6.3. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки затратным подходом	116
6.4. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом	129
6.5. Согласование результатов оценки	130
VII. ВЫВОДЫ	131
VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ	132
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	134
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	150

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

«21» июня 2023 г.

Уважаемый Дмитрий Викторович!

В соответствии с Техническим заданием № 97 к Договору № 2012/5 от «18» июля 2012 г. специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости объектов недвижимости, планируемых к включению в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», а именно:

- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для обслуживания усадебного жилого дома, площадь 934 +/- 11 кв. м, кадастровый номер: 86:12:0101088:13, местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, 54;
- объекта индивидуального жилищного строительства, назначение: жилое, количество этажей 1, площадь 63,7 кв. м, кадастровый номер: 86:12:0101055:265, местоположение: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, д. 54.

Оценка проведена по состоянию на 21 июня 2023 г.

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

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

Гражданская ответственность оценщика 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 течение шести месяцев с даты оценки.

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее:

1. Итоговая величина справедливой стоимости земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для обслуживания усадебного жилого дома, площадь 934 +/- 11 кв. м, кадастровый номер: 86:12:0101088:13, местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, 54, планируемого к включению в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

8 285 000

**(Восемь миллионов двести восемьдесят пять 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 объекта индивидуального жилищного строительства, назначение: жилое, количество этажей 1, площадь 63,7 кв. м, кадастровый номер: 86:12:0101055:265, местоположение: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, д. 54, планируемого к включению в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

8 300
(Восемь тысяч триста)
рублей

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



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

РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Информация, содержащаяся в задании на оценку

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением № 1 к Техническому заданию № 97 к Договору № 2012/5 от «18» июля 2012 г.

1. Объекты оценки, включая права на объекты оценки.

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

Характеристики объектов недвижимости, которые являются объектами оценки, представлены в табл. 1.

Таблица 1.

Характеристика объектов недвижимости, которые являются объектами оценки

№ п/п	Наименование объекта	Наличие коммуникаций/техническое состояние	Балансовая стоимость на дату оценки, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для обслуживания усадебного жилого дома, площадь 934 +/- 11 кв. м, кадастровый номер: 86:12:0101088:13, местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, 54	электроснабжение, газоснабжение, вдоль границы проходят сети водоснабжения и канализации	нет данных
2	Объект индивидуального жилищного строительства, назначение: жилое, количество этажей 1, площадь 63,7 кв. м, кадастровый номер: 86:12:0101055:265, местоположение: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, д. 54	электроснабжение централизованное, отопление печное/объект находится в ветхом состоянии	нет данных

Состав объектов оценки – отдельных частей объекты оценки не имеют.

Права на объекты оценки – по состоянию на дату оценки объекты оценки принадлежат на праве собственности юридическому лицу Обществу с ограниченной ответственностью «Ленд Девелопмент» ИНН 8601072082, ОГРН 1228600000397, ограничения (обременения) прав не зарегистрированы.

После включения объектов оценки в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», объекты оценки будут принадлежать на праве общей долевой собственности владельцам 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 – отсутствуют. Объекты оценки не имеют 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: 21.06.2023 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: 21.06.2023 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;
- при оценке объектов оценки учитывается тот факт, что оцениваемый объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом), расположенный на оцениваемом земельном участке, находится в ветхом состоянии и приобретает с целью его дальнейшего сноса.

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

10. Форма представления итоговой стоимости.

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

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

11. Специфические требования к отчету об оценке.

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

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

Общие сведения об оценщике

Чужмаков Игорь Александрович - действительный член саморегулируемой организации оценщиков Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ».

Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 3199-16 от 15.11.2016 г. (регистрационный № 2063 от 15.11.2016 г.).

	Параметры документа о профессиональном образовании: Негосударственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Международная академия оценки и консалтинга», диплом о профессиональной переподготовке 772403000782, регистрационный номер 3442, дата выдачи 11.02.2016 г. Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» № 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 АССОЦИИ 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 России

[Перечень Федеральных стандартов оценки, регламентирующих оценочную деятельность в РФ.](#)

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

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

1. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
2. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
3. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
4. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
5. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
6. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
7. Федеральный стандарт оценки «Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 328 от 4 июля 2011 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», с изменениями, утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г.

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

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

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

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

12. Федеральный стандарт оценки «Оценка 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 усадебного жилого дома;
 - на оцениваемом земельном участке расположен объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом), который находится в ветхом состоянии и приобретает с целью его дальнейшего сноса;
 - из проведенного правового анализа документов предоставленных заказчиком и его устных пояснений, оценщиком каких-либо ограничений по использованию земельного участка для освоения в целях индивидуального 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

Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.*	Доходный подход, руб.	Итоговая величина стоимости, руб.**
86:12:0101088:13	934 +/- 11	не применяется	8 285 000	не использовался	8 285 000
86:12:0101055:265	63,7	8 300	не использовался	не использовался	8 300

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

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

Ограничения и пределы применения 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. 2), из правовых баз данных и рыночная информация.

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

Процесс оценки - сбор и аналитическая оценка данных по объекту (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 Указанием 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:

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

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

2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.

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

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

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

3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.

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

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

проведении текущей операции по продаже данного актива участникам рынка, которые использовали бы данный актив отдельно.

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

4. Определение исходных данных для методов оценки.

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

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

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

Иерархия исходных данных:

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

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

5. Применение методов оценки.

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

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

Рыночный подход. При рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными)

активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

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

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

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

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

При проведении настоящей оценки указанные этапы определения справедливой стоимости конкретизировались, дополнялись и расширялись на основе положений Федеральных стандартов оценки, действующих на дату проведения оценки и соответствующих виду объекта 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 объектами оценки.
2. Описание количественных и качественных характеристик объектов оценки (за исключением описания имущественных прав, обременений, связанных с объектами оценки).
3. Описание текущего использования объектов оценки.
4. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объектам оценки, существенно влияющих на их стоимость.

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

Для определения стоимости объекта (объектов) оценки оценщиком использовалась информация, полученная от заказчика и рыночная информация. Перечень документов и справочных материалов, полученных от заказчика в качестве исходных данных, представлен в табл. 2.

Таблица 2.

Перечень документов, полученных от заказчика в качестве исходных данных

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	Вид документа
1	Выписки из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (на каждый оцениваемый объект)	представлены в Приложении 2 настоящего отчета	копия
2	Технический паспорт на объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	представлены в Приложении 2 настоящего отчета	копия
3	Кадастровый паспорт здания, сооружения объекта незавершенного строительства	представлены в Приложении 2 настоящего отчета	копия

Источник: 1. Данные заказчика.

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

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, планируемые к включению в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», а именно:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для обслуживания усадебного жилого дома, площадь 934 +/- 11 кв. м, кадастровый номер: 86:12:0101088:13, местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, 54;
- объект индивидуального жилищного строительства, назначение: жилое, количество этажей 1,

площадь 63,7 кв. м, кадастровый номер: 86:12:0101055:265, местоположение: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, д. 54.

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

Имущественные права, связанные с объектом (объектами) оценки.

По состоянию на дату оценки объекты оценки принадлежат на праве собственности юридическому лицу Обществу с ограниченной ответственностью «Ленд Девелопмент» ИНН 8601072082, ОГРН 1228600000397 и планируются к включению в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», ограничения (обременения) прав не зарегистрированы.

После включения объектов оценки в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», объекты оценки будут принадлежать 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 будущих 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.

После включения объектов оценки в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», объекты оценки будут иметь 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 статьей 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 объектов оценки учитывается право собственности на объекты оценки, скидки на

фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объекты считаются свободными от каких-либо зарегистрированных 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 объектов, оцениваемое имущество будет передано новому собственнику без ограничений (обременений) прав, так как наличие обременения связано не с самим имуществом, а с его правообладателем.

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

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

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

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

В качестве основных документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки, следует рассматривать документы, указанные в табл. 2.

Каждый объект недвижимости имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик.

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

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

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

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

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

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

Характеристики объекта (объектов) оценки по таким элементам сравнения как передаваемые

имущественные права, ограничения (обременения) этих прав описаны в разделе 2.2. и в дальнейшем не детализировались.

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

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

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

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/

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.

Данные о виде использования оцениваемого объекта индивидуального жилищного строительства (жилого дома) представлены в табл. 3.

Таблица 3.

Данные о виде использования оцениваемого объекта индивидуального жилищного строительства (жилого дома)

№ п/п	Кадастровый номер объекта	Разрешенный вид использования
1	86:12:0101055:265	объект индивидуального жилищного строительства, назначение: жилое (в целом соответствует понятию: жилой дом)

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

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 виде использования оцениваемых земельных участков

Кадастровый номер объекта	Категория объекта	Вид разрешенного использования объекта
86:12:0101088:13	земли населенных пунктов	для обслуживания усадебного жилого дома (в целом соответствует понятию: для индивидуального жилищного строительства)

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

2. Местоположение объекта.

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

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

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

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия (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 соответствующие 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
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. основополагающим фактором является наличие высокого уровня транспортного потока. Количество полос на автомагистрали в данном случае имеет второстепенное значение. К данной зоне также могут быть отнесены магистрали, по которым автомобили следуют в направлении основных транспортных узлов города (аэропорт, железнодорожный вокзал и т.п.). Вдоль и вблизи таких магистралей обычно располагаются автосалоны, официальные дилеры крупных автомобильных компаний, крупнейшие ТРЦ, крупные специализированные магазины, молы и т.п. В данную зону относятся также 1-2 ряда ближайших к автомагистрали зданий/строений.	III
Индивидуальные жилые дома	Зоны скопления индивидуальных жилых домов. Сюда можно отнести так называемый «частный сектор», СНТ, зоны поселков, включенные в состав населенного пункта, на территории которых есть зоны с концентрацией индивидуальных жилых домов.	IV

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

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

Данные об адресе оцениваемых объектов представлены в табл. 5.

Таблица 5.

Данные об адресе оцениваемого объекта	
Кадастровый номер объекта	Адрес объекта
86:12:0101088:13	местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, 54
86:12:0101055:265	местоположение: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, д. 54

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

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).

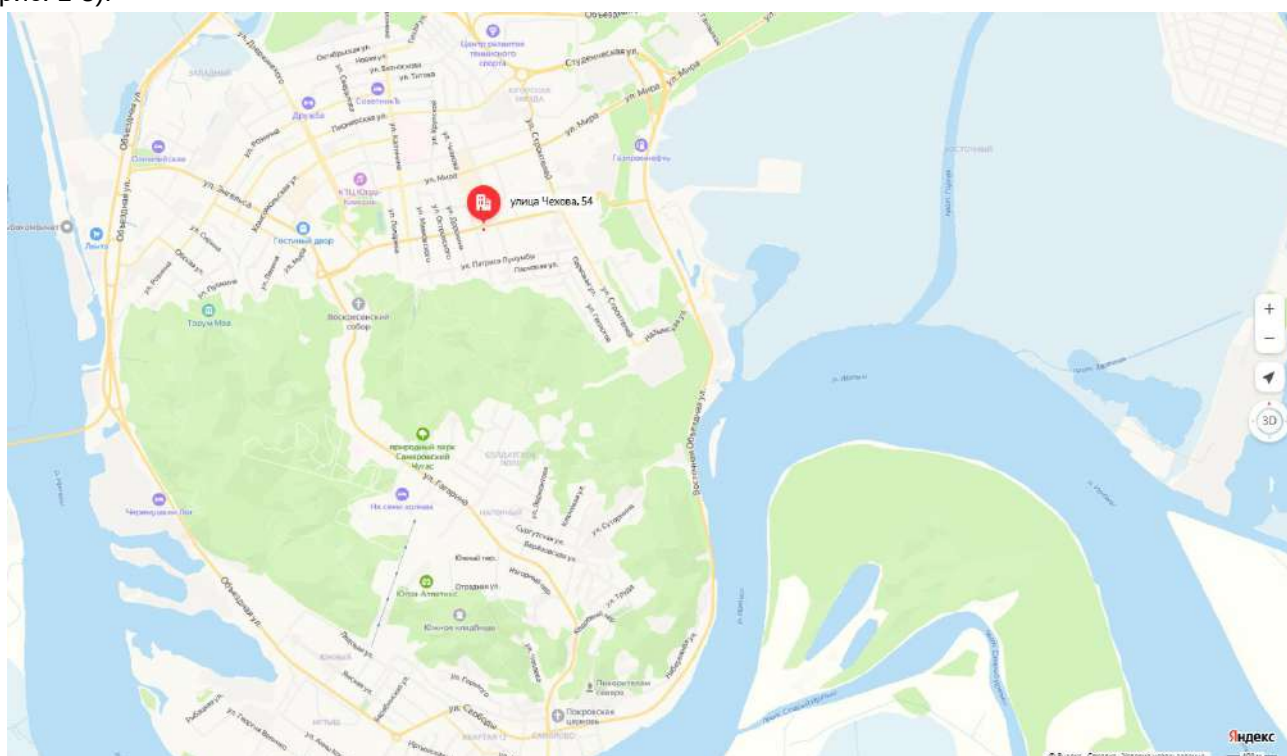


Рис. 1. Местоположение объектов оценки.

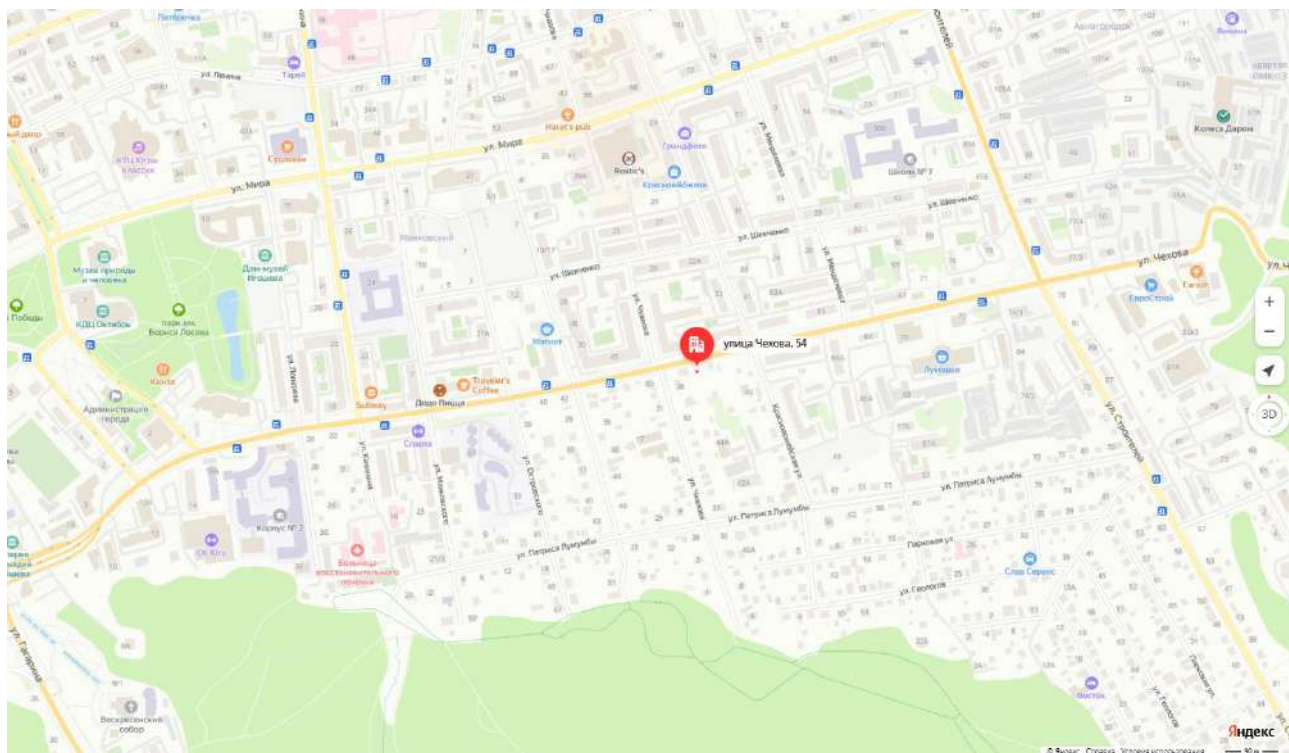


Рис. 2. Местоположение объектов оценки.

Расположение объектов оценки привлекательное: объекты расположены в центральной части города Ханты-Мансийска, в квартале в границах ул. Красноармейская – ул. Чехова – ул. Чкалова – ул. Патриса Лумумбы.

Транзитный автомобильный и пешеходный трафик сосредоточен вдоль ул. Чехова. Улицы, образующие границы квартала, благоустроены, регулируются пешеходными переходами, искусственными неровностями, предупредительными знаками, светофорами.

Территория располагается в условиях сложившейся городской застройки, которая представлена домами средней и малой этажности, ИЖС.

В ближайшем окружении расположены объекты общественно-делового назначения: торговый объект «Городской рынок», поликлиника (детская поликлиника), комитет по образованию, отделения банков, школа № 7, дошкольное отделение «Мамонтенок», сетевые магазины «Магнит», «Перекресток», «Пятерочка».

В непосредственной близости (ул. Красноармейская, 51) находится жилой комплекс Эко-квартал «Долина Ручьев».

Рядом находятся одни из центральных улиц города – ул. Чехова, ул. Шевченко. До центральной площади города около 20 минут пешком.

Подъездные пути с твердым покрытием.

Ближайшие остановки общественного транспорта расположены на расстоянии 170 м (ост. «Улица Доронина»).

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

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

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



Источник: 1. <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/61.02862367067987.69.08586178957572/11/@2yxhartj?text=86%3A00-6.306&type=10&opened=86%3A00-6.306>

Тип: Зона с особыми условиями использования территории.

Вид: Иная зона с особыми условиями использования территории.

Реестровый номер: 86:00-6.306.

Кадастровый район: 86:00.

Наименование: Приаэродромная территория аэродрома Ханты-Мансийск.

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

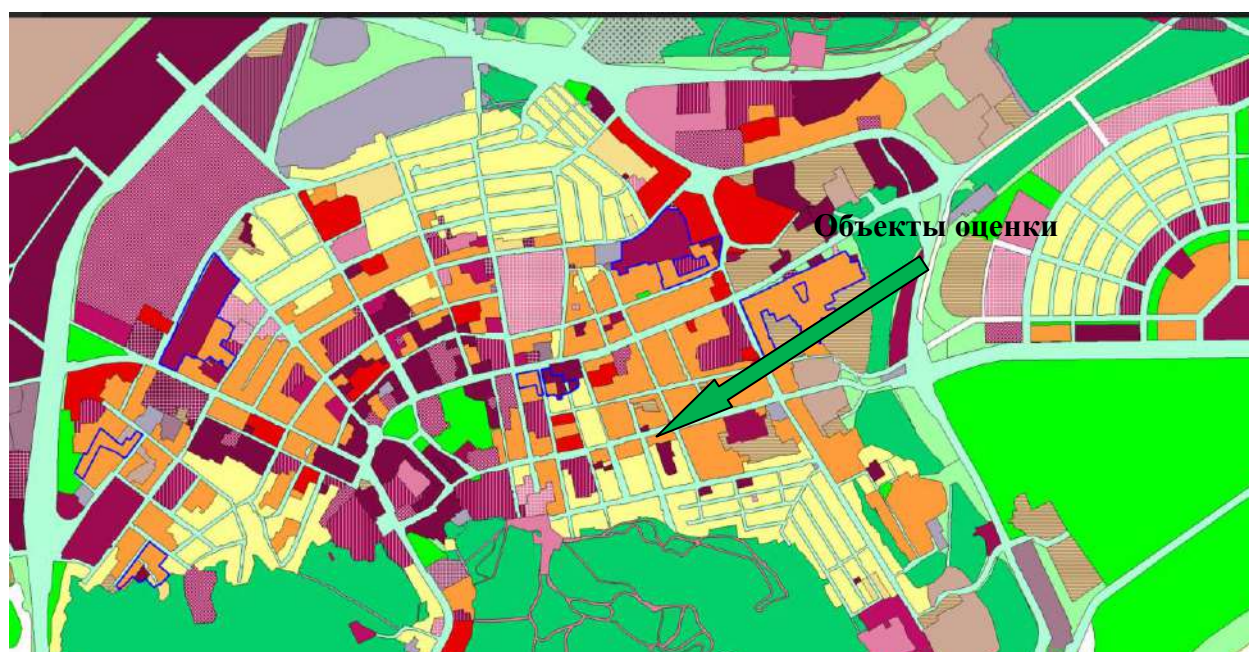
Учитывая, что окружающая существующая и планируемая застройка не нарушает требований ограничений и все земельные участки, расположенные в городе, имеют данное ограничение, данный фактор не оказывает влияние на стоимость.

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

Описание месторасположения объектов оценки с точки зрения градостроительного зонирования

Согласно Выписке из ЕГРН оцениваемый земельный участок относится к категории земель населенных пунктов и видом разрешенного использования: для обслуживания усадебного жилого дома (в целом соответствует понятию: для индивидуального жилищного строительства).

Согласно карте градостроительного зонирования города Ханты-Мансийск оцениваемый земельный участок относится к территориальной зоне ЖЗ 102: среднеэтажная жилая застройка. Местоположение объектов 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
- Земли 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. 6.

Таблица 6.

Характеристики местоположения объекта (объектов) оценки		
Кадастровый номер объекта	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города*
86:12:0101088:13	ТЗ № 1	сочетание ТЗ № 1, ТЗ № 4 и ТЗ № 5 (центр города, индивидуальные жилые дома, высотная (многоквартирная) жилая застройка)
86:12:0101055:265	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. 2.

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

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

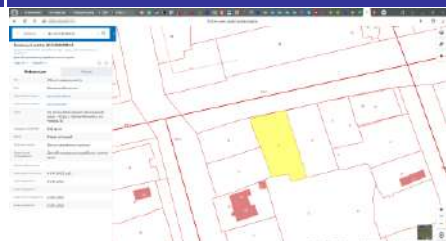
3. Физические характеристики, в части физических свойств, состояния и иных физических характеристик.

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

- категория земель (указана в табл. 4);
- вид разрешенного использования (ВРИ) (указан в табл. 4);
- площадь (значения представлены в табл. 7);
- наличие коммуникаций;
- рельеф объекта;
- форма объекта.

Физические характеристики земельного участка представлены в табл. 7.

Таблица 7.

Физические характеристики земельных участков				
Кадастровый номер объекта	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
86:12:0101088:13	934 +/- 11	электроснабжение, газоснабжение, вдоль границы проходят сети водоснабжения и канализации	ровный (без сильных перепадов высот)	

Источник: 1. Анализ оценщиком документов, представленных в табл. 2. 2. Данные заказчика.

3.

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/53.49145236557762,40.21667879926224/19/@bs7nrrw2k?text=86%3A12%3A0101088%3A13&type=1&opened=86%3A12%3A0101088%3A13>.

Данные с сайта <https://pkk.rosreestr.ru> об оцениваемом объекте недвижимости (земельном участке) представлены на рис. 3.

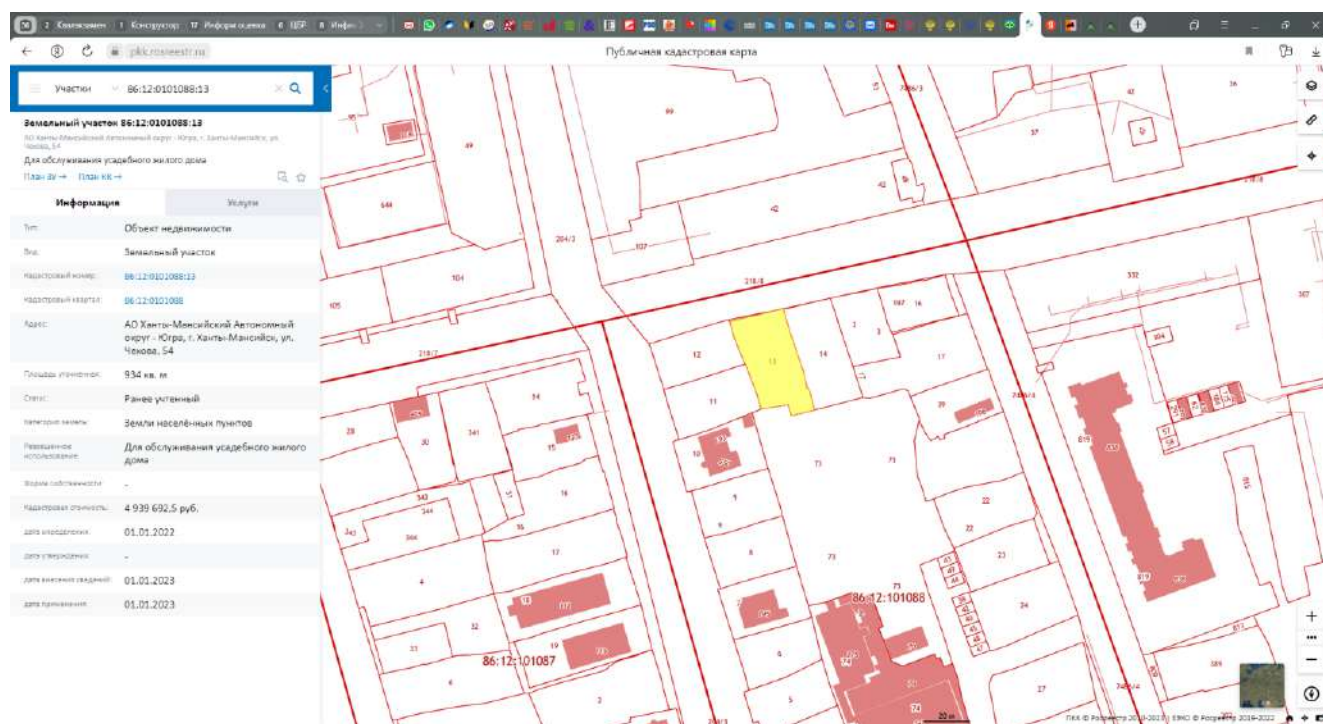


Рис. 3. Данные с сайта <https://pkk.rosreestr.ru> об оцениваемом объекте недвижимости (земельном участке)

Источник: 1.

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/53.49145236557762,40.21667879926224/19/@bs7nrrw2k?text=86%3A12%3A0101088%3A13&type=1&opened=86%3A12%3A0101088%3A13>

При проведении настоящей оценки для описания оцениваемого объекта индивидуального жилищного строительства (жилого дома) использовались следующие физические характеристики:

- характеристики типа объекта недвижимости (встроенное помещение; отдельно стоящее здание);
- характеристики масштаба объекта недвижимости (общая площадь);
- характеристики коммуникаций объекта недвижимости (электроснабжение, отопление и др.);
- характеристики материала стен объекта недвижимости (капитальный объект – стены из кирпича, бетона; стены из профлиста, сэндвич-панелей; деревянные стены);
- характеристики физического состояния здания (хорошее состояние (новое здание); удовлетворительное состояние; неудовлетворительное состояние (требует ремонта)).

Физические характеристики оцениваемого объекта индивидуального жилищного строительства (жилого дома) представлены в табл. 8.

Таблица 8.

Физические характеристики оцениваемого объекта индивидуального жилищного строительства (жилого дома)

Наименование характеристики	Значение характеристики
Количественные характеристики	
Площадь застройки	74,7 кв. м
Общая площадь	63,7 кв. м
Строительный объем	220 куб. м
Средняя высота этажа	2,95 м
Этажность (без учета подземных этажей)	1
Количество подземных этажей	0
Год постройки	1959
Качественные характеристики	
Тип объекта недвижимости	отдельно стоящее здание (жилой дом)
Материал стен	брусчатые (деревянные)
Коммуникации	электроснабжение централизованное, отопление печное
Техническое состояние здания	ветхое (снос или разбор)
Окружающая застройка	жилые здания

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

Данные с сайта <https://pkk.rosreestr.ru> об оцениваемом объекте недвижимости (жилом доме)

представлены на рис. 4.

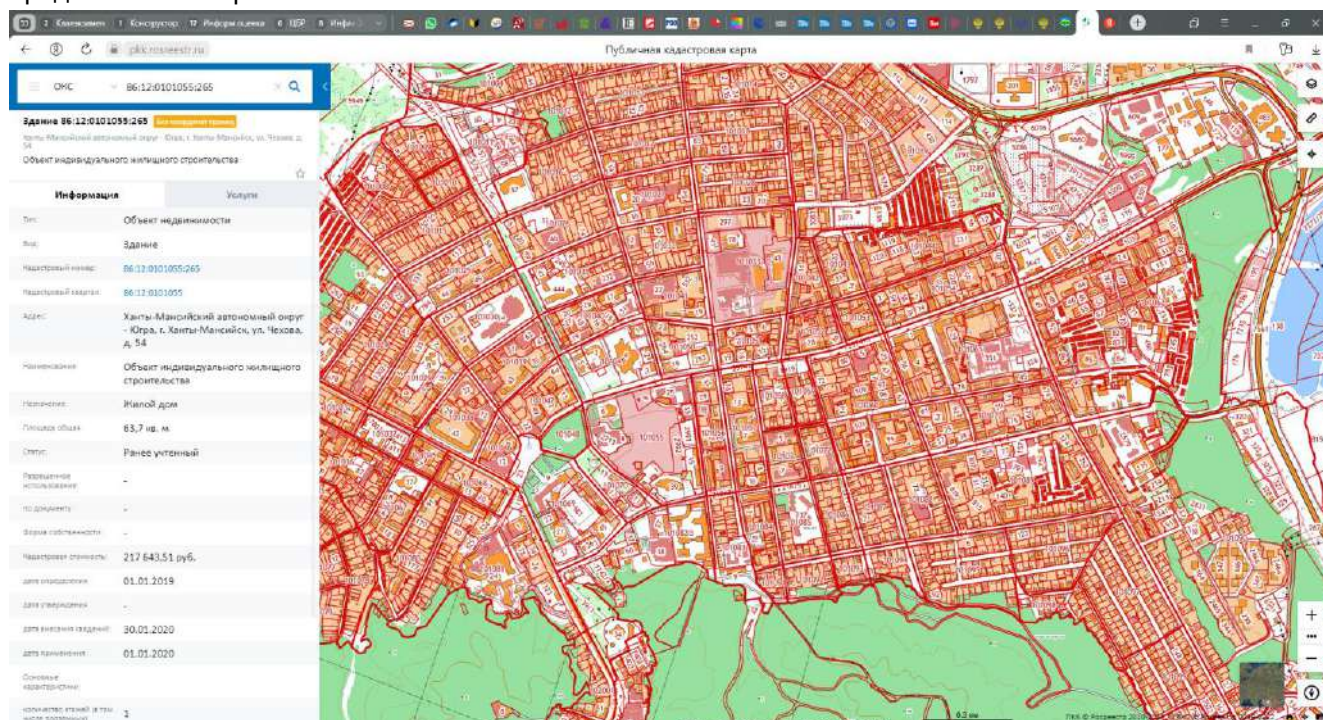


Рис. 4. Данные с сайта <https://pkk.rosreestr.ru> об оцениваемом объекте недвижимости (жилом доме)

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

Данные об экономических характеристиках объекта (объектов) оценки представлены в табл. 9.

Таблица 9.

Данные об экономических характеристиках объекта (объектов) оценки

Кадастровый номер объекта	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
86:12:0101088:13	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	н/д	н/д	н/д
86:12:0101055:265	налог на имущество в соответствии с действующим законодательством	н/д	н/д	н/д

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

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью представлены в табл. 10.

Таблица 10.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Кадастровый номер объекта	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
86:12:0101088:13	отсутствует
86:12:0101055:265	отсутствует

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

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

При проведении настоящей оценки к другим характеристикам (элементам) для земельного участка были отнесены сведения о наличии подъездных дорог (свободного подъезда) к объекту оценки, сведения о наличии факторов, повышающих стоимость объекта, сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности (табл. 11).

Таблица 11.

Данные о других характеристиках объекта (объектов) оценки

Кадастровый номер объекта	Наличие подъездных дорог (свободного подъезда)	Наличие факторов, повышающих стоимость объектов	Сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности
86:12:0101088:13	в наличии	нет	нет

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

При проведении настоящей оценки к другим характеристикам (элементам) для объекта индивидуального жилищного строительства (жилого дома) были отнесены сведения о внутриквартальном расположении оцениваемого объекта недвижимости, наличии ограждения территории, а так же ограниченности доступа к оцениваемому объекту недвижимости (табл. 12).

Таблица 12.

Данные о других характеристиках оцениваемого объекта недвижимости (жилого дома)

Кадастровый номер объекта	Наличие ограждения территории	Ограниченность доступа к объекту недвижимости
86:12:0101055:265	есть (забор по периметру)	свободный доступ

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

Фотографии оцениваемых объектов представлены на фото 1 – 12.



Фото 1. Общий вид жилого дома



Фото 2. Общий вид жилого дома



Фото 3. Общий вид жилого дома



Фото 1. Общий вид жилого дома



Фото 2. Внутренний вид жилого дома



Фото 3. Внутренний вид жилого дома



Фото 4. Внутренний вид жилого дома



Фото 5. Внутренний вид жилого дома



Фото 6. Внутренний вид жилого дома



Фото 7. Внутренний вид жилого дома



Фото 8. Внутренний вид жилого дома



Фото 9. Внутренний вид жилого дома



Фото 10. Общий вид земельного участка



Фото 11. Общий вид земельного участка



Фото 12. Общий вид земельного участка

2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки

По состоянию на дату проведения оценки объекты оценки планируется использовать как инвестиционные объекты – вложение денежных средств собственником с целью получения в перспективе дохода от сдачи в аренду или перепродажи.

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

Согласно информации, полученной от заказчика, оцениваемый объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом), расположенный на оцениваемом земельном участке, находится в ветхом состоянии и приобретает с целью его дальнейшего сноса.

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

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. 13.

Таблица 13.

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.gks.ru> (https://gks.ru/bgd/regl/b21_01/Main.htm; https://gks.ru/bgd/regl/b22_01/Main.htm; https://gks.ru/bgd/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 апреля 2023 г. (данные за май 2023 г. по состоянию на дату оценки официально не опубликованы).

1. По оценке Минэкономразвития России, в апреле 2023 г. **рост ВВП** с исключением сезонного фактора составил +0,2% м/м SA после роста на +1,1% м/м SA месяцем ранее. В годовом выражении ВВП превысил уровень прошлого года на +3,3% г/г (-0,7% г/г в марте), в том числе с учётом низкой базы. Относительно уровня двухлетней давности спад замедлился до -0,6% (-0,7% в марте).

2. **Промышленное производство** продолжает оказывать поддержку экономике – в апреле рост с устранением сезонного фактора составил +1,8% м/м SA (+1,2% м/м SA в марте). В годовом выражении также наблюдался рост +5,2% г/г после +1,2% г/г в марте (уровень 2021 г. в апреле превышен на +2,4%).

2.1. **Обрабатывающие производства** продемонстрировали в апреле высокие темпы роста в годовом выражении: +8,0% г/г (после +6,3% г/г в марте), что частично обусловлено эффектом низкой базы прошлого года (к уровню апреля 2021 г. – превышение на +5,6%). С учётом сезонности рост составил +2,8% м/м SA к предыдущему месяцу (+3,6% м/м SA в марте).

В отраслевом разрезе улучшение годовой динамики наблюдалось в **нефтеперерабатывающем комплексе**: +15,9% г/г после +9,3% г/г месяцем ранее (+3,6 п.п. роста обрабатывающих производств). При этом уровень двухлетней давности превышен на +4,1%.

Значительный вклад в динамику обрабатывающих отраслей в апреле продолжили вносить **металлургический и машиностроительный** комплексы (+2,3 п.п.).

Машиностроительный комплекс второй месяц подряд сохраняет двухзначные темпы роста: +14,4% г/г после +10,0% г/г в марте, превысив уровень апреля 2021 г. на +3,0%. Ускорение темпов роста за счёт производства **компьютерного и электронного оборудования** (+23,8% г/г после +22,5% г/г в марте) и **электрического оборудования** (+29,3% г/г после +21,5% г/г). Кроме того, после 13-ти месяцев падения рост выпуска показало производство автотранспортных средств (+27,3% г/г после -6,8% г/г месяцем ранее).

Выпуск **металлургического комплекса** в апреле сохраняет высокие темпы (+11,0% г/г после +13,5% г/г месяцем ранее). Рост демонстрируют все подотрасли комплекса.

Показатели **пищевой промышленности** сохранились на уровне прошлого месяца: +4,8% г/г (к апрелю 2021 г. превышение на +3,1%).

С учётом влияния эффекта низкой базы прошлого года динамика экспортно ориентированных отраслей в апреле улучшилась. Так, **химический комплекс** вышел из зоны отрицательных значений (+5,1% г/г после -1,1% г/г в марте и -8,1% г/г в феврале) в основном за счёт роста **производства химических веществ и продуктов** (+7,7% г/г после +0,7% г/г). По отношению к апрелю 2021 г. выпуск химического комплекса показывает рост +4,6% после +4,8% в марте.

2.2. В добывающей промышленности в апреле возобновился рост после 7-ми месяцев отрицательных темпов: +3,1% г/г после -3,6% г/г месяцем ранее (к уровню двухлетней давности +2,9%). С устранением сезонного фактора рост +1,0% м/м SA к предыдущему месяцу (в марте -1,0% м/м SA). Поддержку выпуска в добывающем секторе оказали: **добыча угля** (+8,4% г/г после -0,8% г/г), **добыча металлических руд** (+0,5% г/г после -3,8% г/г), **предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых** (+3,6% г/г после -6,1% г/г в марте).

3. Рост инвестиций в основной капитал по полному кругу организаций в 1 квартале 2023 г. составил +0,7% г/г в реальном выражении и оказался выше ожиданий Минэкономразвития России. В номинальном выражении рост составил +13,4% г/г.

4. Объём работ в строительстве в апреле с исключением сезонности вырос на +3,2% м/м SA после снижения на -2,2% м/м SA в марте. В годовом выражении рост незначительно замедлился до +5,7% г/г (+6,0% г/г в марте). При этом рост показателя к уровню аналогичного месяца 2021 г. ускорился до +15,8% после +11,7% в марте.

5. Выпуск в сельском хозяйстве в апреле не изменился относительно уровня прошлого месяца (0,0% м/м SA после +1,8% м/м SA в марте). В годовом выражении рост составил +3,2% г/г после +3,3% г/г в марте.

По предварительным данным Росстата за апрель по животноводству: ускорилось производство **молока** до +3,9% г/г (в марте +3,7% г/г), замедлилось – **мяса и яиц** до +2,0% г/г и +2,1% г/г (в марте +2,1% г/г и +3,8% соответственно).

6. Грузооборот транспорта с исключением сезонности в апреле сократился на -1,0% м/м SA после роста на +0,4% м/м SA в марте. В годовом выражении спад составил -3,0% г/г (-3,3% г/г в марте). **Грузооборот транспорта с исключением трубопроводного** в апреле снизился на -0,4% г/г (+1,2% г/г в марте), что в основном связано с сокращением грузооборота железнодорожного транспорта на -0,5% г/г после роста на +0,9% г/г месяцем ранее.

Справочно: несмотря на рост перевозок грузов по железным дорогам в тоннах (+3,2% г/г в апреле после +2,4% г/г в марте), по информации РЖД, произошло сокращение поставок товаров на северо-запад, что технически потянуло «вниз» грузооборот транспорта за исключением трубопроводного (измеряемый в тоннокилометрах).

7. Объём оптовой торговли с исключением сезонности сократился в апреле на -4,0% м/м SA после роста на +5,1% м/м SA месяцем ранее. В годовом выражении показатель вырос впервые с марта 2022 г. (+5,2% г/г после -8,0% г/г месяцем ранее), в том числе из-за эффекта базы (-13,4% к апрелю 2021 г.).

8. Потребительская активность в апреле растёт как относительно прошлого года, так и к уровню двухлетней давности. **Суммарный оборот** розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению был на +7,4% г/г выше уровня прошлого года после -1,9% г/г в марте (+0,1% к апрелю 2021 г.).

Оборот розничной торговли в апреле с учётом сезонности ускорился до +1,1% м/м SA после роста на +0,5% м/м SA в марте. В годовом выражении оборот вырос на +7,4% г/г после снижения на -5,1% г/г месяцем ранее (-2,9% к апрелю 2021 г.).

Платные услуги населению в апреле продемонстрировали рост на +0,6% м/м SA после 0,0% м/м SA в марте. В годовом выражении +6,0% г/г после +5,4% г/г (+7,1% к апрелю 2021 г.).

Оборот общественного питания в апреле ускорился до +15,4% г/г после роста на +14,9% г/г месяцем ранее (+17,6% к апрелю 2021 г.).

9. В апреле инфляция снизилась до 2,3% г/г (в марте 3,5% г/г). По состоянию на 29 мая 2023 г. инфляция год к году составила 2,41% г/г.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в апреле снизился на -8,3% г/г (-5,8% г/г в марте).

В целом по **промышленности** в апреле 2023 г. цены сократились на 12,7% г/г (-10,7% г/г месяцем ранее).

10. Ситуация на рынке труда сохраняет положительный тренд. Уровень **безработицы** в апреле снизился и достиг нового исторического минимума – 3,3% от рабочей силы.

В марте 2023 г. (по последним оперативным данным) в **номинальном выражении** заработная плата выросла на +6,3% г/г, в **реальном выражении** – рост на +2,7% г/г после +2,0% г/г месяцем ранее. За 1 квартал 2023 г. рост номинальной заработной платы составил +10,7% г/г, реальной заработной платы +1,9% 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.

Показатели деловой активности

Показатели деловой активности представлены на рис. 5.

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь-апр.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	3,3	-1,9	-0,7	-2,6	-2,7	-2,1	-2,7	-3,5	-4,5	3,0	5,6
Сельское хозяйство	3,0	3,2	2,9	3,3	2,6	2,7	10,2	9,4	12,7	8,4	5,4	-0,4
Строительство	7,4	5,7	8,8	6,0	11,9	9,9	5,2	6,9	5,2	3,6	3,9	7,0
Розничная торговля	-3,6	7,4	-7,3	-5,1	-9,0	-7,9	-6,5	-9,6	-9,8	-9,6	4,8	7,8
Оптовая торговля	-6,9	5,2	-10,8	-8,0	-15,1	-9,8	-16,7	-20,9	-23,8	-19,9	2,1	5,3
Платные услуги населению	4,8	6,0	4,3	5,4	4,6	2,9	3,6	2,4	1,6	0,2	7,9	17,2
Общественное питание	11,9	15,4	10,7	14,9	6,6	10,3	7,6	10,6	5,3	2,1	12,7	26,8
Грузооборот транспорта	-2,1	-3,0	-1,8	-3,3	-0,1	-1,7	-2,6	-5,6	-5,4	-3,0	4,2	5,6
Инвестиции в основной капитал	-	-	0,7	-	-	-	4,6	3,3	2,3	3,3	13,8	8,6
Промышленное производство	0,6	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	-1,8	3,1	-3,3	-3,6	-3,2	-3,1	0,8	-2,5	0,1	-1,1	7,4	4,2
Обрабатывающие производства	2,9	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	7,0	2,3/2,41 ¹	8,6	3,5	11,0	11,8	11,9	12,2	14,4	16,9	11,5	8,4
Индекс цен производителей												
Промышленность	-9,0	-12,7	-7,7	-10,7	-7,5	-4,6	11,4	-1,5	4,6	20,4	24,6	24,5
Добыча полезных ископаемых	-28,2	-33,1	-26,3	-32,1	-26,3	-18,7	14,7	-11,5	1,1	32,6	44,4	46,2
Обрабатывающие производства	-5,3	-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	-	-	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	-	-	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												
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	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.	75,6	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)	76,1	76,0	76,1	76,1	76,0	76,1	-	74,6	74,8	75,0	75,2	-
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	1,9	2,1	1,9	2,3	1,5	1,9	0,4	-0,2	0,0	0,6	1,0	1,6
млн чел.	73,0	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	73,4	73,5	-	71,9	71,9	72,0	72,1	-
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-16,1	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	2,5	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	2,6	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	61,1	61,0	61,1	60,9	61,0	-	59,3	59,3	59,5	59,5	-
Уровень безработицы в % к рабочей силе SA	3,5	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	3,4	3,4	3,4	3,5	-	3,7	3,9	4,0	4,1	-

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ По состоянию на 29 мая 2023 г.

Рис. 5. Показатели деловой активности

Показатели промышленного производства

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

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– апр. 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	0,6	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	-1,8	3,1	-3,3	-3,6	-3,2	-3,1	0,8	-2,5	0,1	-1,1	7,4	4,2
добыча угля	-0,2	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	... ¹	... ¹	... ¹	-1,8	-3,2	0,7	-2,5	0,0	-2,0	7,5	2,6
добыча металлических руд	-2,7	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	-4,5	-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	-3,9	3,6	-6,4	-6,1	-6,8	-6,5	5,6	-3,1	5,9	6,1	17,1	9,0
Обрабатывающие производства	2,9	8,0	1,1	6,3	-1,2	-2,3	-1,3	-3,4	-1,8	-3,9	4,9	7,4
пищевая промышленность	4,1	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	4,9	5,4	4,7	5,5	4,2	4,4	0,4	0,6	-1,5	-0,6	3,5	4,2
напитки	1,7	1,5	1,7	0,4	-1,4	7,1	3,1	-0,9	2,1	3,2	9,7	7,6
табачные изделия	-3,6	4,8	-6,3	5,2	-9,2	-16,6	-7,1	6,6	-6,6	-22,7	-4,8	2,3
лёгкая промышленность	1,9	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	-3,3	1,1	-4,9	-2,3	-4,0	-8,8	-8,3	-9,3	-10,7	-8,5	-4,5	15,1
одежда	3,3	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 неё	8,2	11,5	6,9	6,7	5,5	9,1	-1,7	-5,9	-3,5	-2,6	6,4	16,7
деревообрабатывающий комплекс	-8,6	-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 неё	-14,9	-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	-4,4	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	-5,7	-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	5,7	15,9	2,7	9,3	-1,1	0,0	-0,4	0,1	0,8	-5,4	3,0	3,6
химический комплекс	-2,2	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	-0,9	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	-12,4	-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	0,8	6,7	-1,4	-0,1	-2,6	-1,7	-0,8	-2,5	-3,5	-3,6	7,4	10,5
в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– апр. 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
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-3,5	0,2	-5,0	-0,7	-6,3	-9,0	-0,2	-8,0	-2,0	1,8	11,0	9,3
металлургический комплекс	8,2	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	2,7	4,8	2,0	8,0	1,1	-3,8	-0,8	-2,5	-0,5	-3,1	3,2	1,7
готовые металлические изделия	25,3	30,0	23,5	30,3	38,8	3,6	7,0	6,8	15,3	-6,5	14,7	11,6
машиностроительный комплекс	3,3	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	18,7	23,8	16,7	22,5	19,3	5,5	1,7	-2,4	-0,3	5,1	9,2	9,9
электрооборудование	13,4	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	-13,8	-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	-29,9	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	14,6	11,7	15,7	13,1	10,3	27,4	-4,2	-5,5	-7,6	-1,9	0,1	10,5
прочие производства	-2,9	-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	5,6	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	-5,1	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	-4,4	-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	-0,5	-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	-7,9	-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. 6. Показатели промышленного производства, в % к АПГ

Показатели кредитной активности и финансовых рынков

Показатели кредитной активности и финансовых рынков представлены на рис. 7.

	апр.23	I кв. 23	мар.23	фев.23	январ.23	2022	IV кв.22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Курс доллара (в среднем за период)	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	9,5	20,0	8,50
Процентные ставки (в % годовых)											
По рублёвым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		8,7	8,9	9,0	8,2	10,1	8,8	9,0	11,5	11,2	7,8
По рублёвым 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 рублёвым депозитам физлиц (свыше 1 года)		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	21,3	19,3	19,3	17,5	18,0	18,7	18,7	16,2	13,5	19,5	19,0
Кредиты организациям	26,8	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. 7. Показатели кредитной активности и финансовых рынков

Источник: 1. https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/
(https://www.economy.gov.ru/material/file/eb9578b03c9e600b4cd6e4d91e95a796/2023_05_31.pdf)

О динамике промышленного производства март 2023 года

Промышленное производство в марте с устранением сезонного фактора продемонстрировало рост на +1,2% м/м SA. В годовом выражении также наблюдался рост +1,2% г/г после -1,7% г/г в феврале. При этом уровень 2021 г. превышен на +3,5%.

Эффект низкой базы предыдущего года в марте проявляется незначительно – март 2022 г. +2,3% г/г благодаря более позднему спаду в добывающем секторе.

В обрабатывающих производствах в марте наблюдалось существенное улучшение динамики: с учётом сезонного фактора рост составил +3,6% м/м SA к предыдущему месяцу (+0,2% м/м SA в феврале). В годовом выражении рост на +6,3% г/г (к уровню 2021 г. +5,6%).

Наибольший положительный вклад (+2,8 п.п.) в динамику обрабатывающих производств внёс **металлургический комплекс**: +13,5% г/г после +10,3% г/г в феврале. При этом подотрасли комплекса уже второй месяц подряд растут опережающими темпами: выпуск **готовых металлических изделий** +30,3% г/г после +38,8% г/г, выпуск **металлургии** +8,0% г/г после +1,1% г/г. К уровню марта 2021 г. рост производства в металлургическом комплексе составил +14,8%.

После продолжительного спада **машиностроительный комплекс** по итогам марта показал рост +10,0% г/г и превысил уровень аналогичного месяца 2021 г. на +1,4%. В целом машиностроительный комплекс внёс +1,6 п.п. в общий рост обрабатывающих производств. Существенный рост в производстве **компьютерного и электронного оборудования** (+22,5% г/г после +19,3% г/г в феврале) и **производстве прочих транспортных средств** (+13,1% г/г после +10,3% г/г месяцем ранее). Кроме того, заметно вырос выпуск **электрического оборудования** (+21,5% г/г после -0,5% г/г в феврале).

Производство **в пищевой промышленности** сохраняет рост на протяжении последних 5 месяцев (+4,8% г/г после +2,9% г/г в феврале). К марту 2021 г. рост на +6,5%. Рост демонстрируют все подотрасли комплекса, в т.ч. в положительную область вышло **производство табачных изделий** (+5,2% г/г после -9,2% г/г месяцем ранее, преимущественно за счёт низкой базы предыдущих периодов).

Несмотря на сохраняющееся в целом отставание экспортно ориентированных отраслей от прошлого года, их динамика в марте улучшилась. Так, после продолжительного периода волатильности выпуск в **нефтепереработке** по итогам марта показал рост в годовом выражении на +9,3% г/г и превысил уровень аналогичного месяца 2021 г. на +3,7%.

В химическом комплексе наблюдалось сокращение падения в годовом выражении до -1,1% г/г после -8,1% г/г в феврале, в первую очередь, за счёт роста **производства химических веществ и продуктов** (+0,7% г/г после -6,6% г/г). При этом по отношению к аналогичному месяцу 2021 г. рост химического комплекса ускорился до +4,8% после +0,4%.

Спад производства сохраняется **в деревообрабатывающем комплексе**, в то же время в марте наблюдается его замедление до -5,6% г/г после -11,5% г/г месяцем ранее. К уровню марта 2021 г. спад составляет -4,0%.

В добывающей промышленности в марте отрицательная динамика на фоне добровольного снижения добычи нефти: с учётом фактора сезонности снижение на -1,0% м/м SA к предыдущему месяцу (в годовом выражении -3,6% г/г после -3,2% г/г месяцем ранее). К уровню марта 2021 г. пока сохраняется превышение на +2,9%. Поддержку выпуску в добывающем секторе оказала **добыча прочих полезных ископаемых** (+3,9% г/г после -20,6% г/г).

Показатели промышленного производства, в % к АППГ, представлены на рис. 8.

в % к соотв. периоду предыдущего года	I кв. 23	мар.23	фев.23	январ.23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Промышленное производство	-0,9	1,2	-1,7	-2,4	-0,6	-3,0	-1,2	-2,6	5,1	6,3
Добыча полезных ископаемых	-3,3	-3,6	-3,2	-3,1	0,8	-2,5	0,1	-1,1	7,4	4,2
добыча угля	-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	-3,8	-3,8	-4,6	-3,1	-4,5	-7,3	-7,4	-3,3	0,8	1,2
добыча прочих полезных ископаемых	-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	-6,4	-6,1	-6,8	-6,5	5,6	-3,1	5,9	6,1	17,1	9,0
Обрабатывающие производства	1,1	6,3	-1,2	-2,3	-1,3	-3,4	-1,8	-3,9	4,9	7,4
пищевая промышленность	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	4,7	5,5	4,2	4,4	0,4	0,6	-1,5	-0,6	3,5	4,2
напитки	1,7	0,4	-1,4	7,1	3,1	-0,9	2,1	3,2	9,7	7,6
табачные изделия	-6,3	5,2	-9,2	-16,6	-7,1	6,6	-6,6	-22,7	-4,8	2,3
лёгкая промышленность	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	-4,9	-2,3	-4,0	-8,8	-8,3	-9,3	-10,7	-8,5	-4,5	15,1
одежда	3,2	5,7	-1,6	5,5	2,1	10,5	4,0	-5,8	-0,1	7,4
кожа и изделия из неё	6,9	6,7	5,5	9,1	-1,7	-5,9	-3,5	-2,6	6,4	16,7
деревообрабатывающий комплекс	-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 неё	-16,7	-11,3	-17,7	-22,1	-12,5	-20,3	-20,0	-10,8	2,6	11,9
бумага и бумажные изделия	-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	-2,2	-3,4	-3,8	1,4	7,8	1,2	2,3	15,1	15,1	7,7
производство кокса и нефтепродуктов	2,7	9,3	-1,1	0,0	-0,4	0,1	0,8	-5,4	3,0	3,6
химический комплекс	-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	-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	-13,5	-11,0	-22,0	-6,2	8,6	-19,2	14,7	26,0	24,0	14,3
резиновые и пластмассовые изделия	-1,4	-0,1	-2,6	-1,7	-0,8	-2,5	-3,5	-3,6	7,4	10,5
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-5,0	-0,7	-6,3	-9,0	-0,2	-8,0	-2,0	1,8	11,0	9,3
металлургический комплекс	7,3	13,5	10,3	-2,0	1,1	-0,2	3,4	-3,9	6,0	4,1
в т.ч.										
металлургия	2,0	8,0	1,1	-3,8	-0,8	-2,5	-0,5	-3,1	3,2	1,7
готовые металлические изделия	23,5	30,3	38,8	3,6	7,0	6,8	15,3	-6,5	14,7	11,6
машиностроительный комплекс	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	16,7	22,5	19,3	5,5	1,7	-2,4	-0,3	5,1	9,2	9,9
электрооборудование	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	-12,4	-5,1	-13,0	-22,0	1,9	-5,2	-4,2	3,1	18,7	17,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-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	15,7	13,1	10,3	27,4	-4,2	-5,5	-7,6	-1,9	0,1	10,5
прочие производства	-3,4	-2,0	-4,3	-3,7	-4,2	-5,1	-9,5	-3,3	2,4	4,3
в т.ч.										
мебель	2,7	11,9	-4,6	0,5	-2,6	0,2	-9,1	-8,2	7,0	17,7
прочие готовые изделия	-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	-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	-0,2	-4,0	2,7	0,7	0,1	-0,2	-0,2	2,0	-0,8	7,1
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-10,2	-13,3	-9,4	-7,5	-6,1	-8,9	-10,1	-8,9	5,0	12,6

Рис. 8. 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/78ce28b20c193b48057c896c0895373d/2023_04_26.pdf)

Указанные выше факторы свидетельствуют о разнонаправленной экономической ситуации в стране.

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

Социально-экономическое положение Ханты-Мансийского автономного округа – Югры (далее – автономный округ, Югра) в январе – апреле 2023 года характеризуется макроэкономическими показателями, представленными в табл. 14.

Таблица 14.

Основные экономические и социальные показатели

	Апрель 2023г.	В % к соответствующему месяцу предыдущего года	Январь-апрель 2023г.	В % к соответствующему периоду предыдущего года	Справочно январь-апрель 2022г. в % к январю-апрелю 2021г.
Индекс промышленного производства ¹⁾		107,3		98,6	105,4
Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «строительство», млн рублей	37673,2	107,3	146557,4	109,2	109,7
Ввод в действие жилых домов (с учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства), м ² общей площади жилых помещений	97292	146,7	232285	83,4	149,2
Грузооборот автомобильного транспорта организаций (без субъектов малого предпринимательства), млн т-км	201,8	109,0	772,9	99,6	89,1
Оборот розничной торговли, млн рублей	45313,2	114,7	173201,1	102,8	98,1
Объем платных услуг населению, млн рублей	13838,9	102,5	54723,0	100,1	108,8
Индекс потребительских цен и тарифов на конец периода		99,4		102,8	108,3
Индекс цен производителей промышленных товаров, реализованных на внутреннем рынке, на конец периода ¹⁾		58,0		62,0	150,8
Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции, реализованной сельскохозяйственными организациями, на конец периода		97,1		98,0	115,8
Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения, на конец периода		107,1		109,3	110,3 ³⁾
Индекс тарифов на грузовые перевозки, на конец периода		175,3		176,5	103,5
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника ²⁾					
номинальная, рублей	104593	110,2	97002	111,7	110,8
реальная		110,8		107,4	103,4
Численность официально зарегистрированных безработных на конец месяца, тыс. человек	3,4	77,1			

¹⁾ По видам экономической деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «обеспечение электрической энергией, газом и

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

³⁾ Уточнено

Источник: 1. <https://72.rosstat.gov.ru/ofpublic/document/30712#> (https://72.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/25019_03_2023.xlsx).

4. Итоги социально-экономического развития г. Ханты-Мансийска за январь – март 2023 год (по состоянию на дату оценки данные за апрель - май 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/department-of-economic-development-and-investments/activiti/new-section/itogi-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-goroda-khanty-mansiyska-za-2023-god/> (<https://admhmansy.ru/upload/fileman/Kраткие%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 и жилой недвижимости в г. Ханты-Мансийск (представлены анализы рынка только квартир и коммерческой (торгово – офисной) недвижимости).

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

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

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

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

Данные о показателях ликвидности (сроков экспозиции) для земельных участков, представленные на сайте <https://statrelt.ru>, приведены на рис. 9.

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

Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на рынке Отзывы и предложения

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

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

- типичные для рынка сроки продажи земельных участков и массивов

Итоги расчетов StatRelt на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал¹

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

Примечания:

- Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выставлении на продажу объектов в различных регионах Российской Федерации. Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продаж (профессиональные риэлтеры, с регулярной рекламой объектов продажи в самых массовых региональных СМИ).
- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть сопоставлено принят в пределах:
 - нижняя граница – востребованные рынком объекты, расположенные на плотно застроенных территориях с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и дорожной инфраструктурой;
 - верхняя граница – объекты наибольшей площади и худшего качества (по местоположению, насыщенности и качеству инженерной и дорожной инфраструктуры).
- Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

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

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

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

Рис. 9. Срок экспозиции для земельных участков

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

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

¹ <https://statrelt.ru/downloads/Анализ%202023%20июнь.pdf>

технологий, в достижениях архитектуры и дизайна оказывают влияние и на рынок недвижимости.

Положение России в мире и основные внешнеполитические события

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

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

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

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

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

Выводы и перспективы российской экономики



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

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

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

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

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

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

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

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

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

По данным Росреестра, за январь-март 2023 года заключено 163,14 тыс. договоров участия в долевом

строительстве, что на 34% меньше, чем за тот же период 2022 года.

Снижение темпов роста ВВП, ухудшение финансовых показателей и снижение доходов бизнеса привело к снижению доходов населения. Отставание в 2022 году темпов строительства от темпов ввода в эксплуатацию недостроенного ранее жилья по причине значительного роста цен стройматериалов, роста номинальных зарплат и, как следствие, себестоимости СМР, привело к росту цен недвижимости, к спаду производства стройматериалов и металлов, грузоперевозок и многих других смежных со строительством отраслей (производство и предоставление строительных машин и механизмов, производство мебели, сантехники и электрооборудования, логистика, кредитование, реклама, риелторский бизнес). Разрыв связей с поставщиками импортных материалов и изделий, которые ранее активно использовались в строительстве жилья бизнес- и премиум-класса, обусловило рост цен элитного жилья. Все эти обстоятельства в 2021-2022 г., а также остановка роста доходов большинства населения привели к дисбалансу на рынке, росту цен, снижению спроса и падению количества сделок на рынке жилой недвижимости. Период второй половины 2022 года - 1 квартала 2023 года характеризуется снижением объема сделок, коррекцией цен и постепенной стабилизацией спроса и предложения. Сегодня снижение цен в целом прекратилось.

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

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

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

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

Выводы:

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

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

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

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

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

полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

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

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

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

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

Источник: 1. <https://statirelt.ru/downloads/Анализ%202023%20июнь.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 независящим 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 к первой группе – земельные участки, предназначенные для реализации конечному массовому потребителю непосредственно.

Применительно к оцениваемым объектам, исходные для оценки данные могут наблюдаться на следующих рынках (в терминологии Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»):

- посредническом рынке;
- рынке «от принципала к принципалу».

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. 15.

Таблица 15.

Исходные условия локализации объектов анализа

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

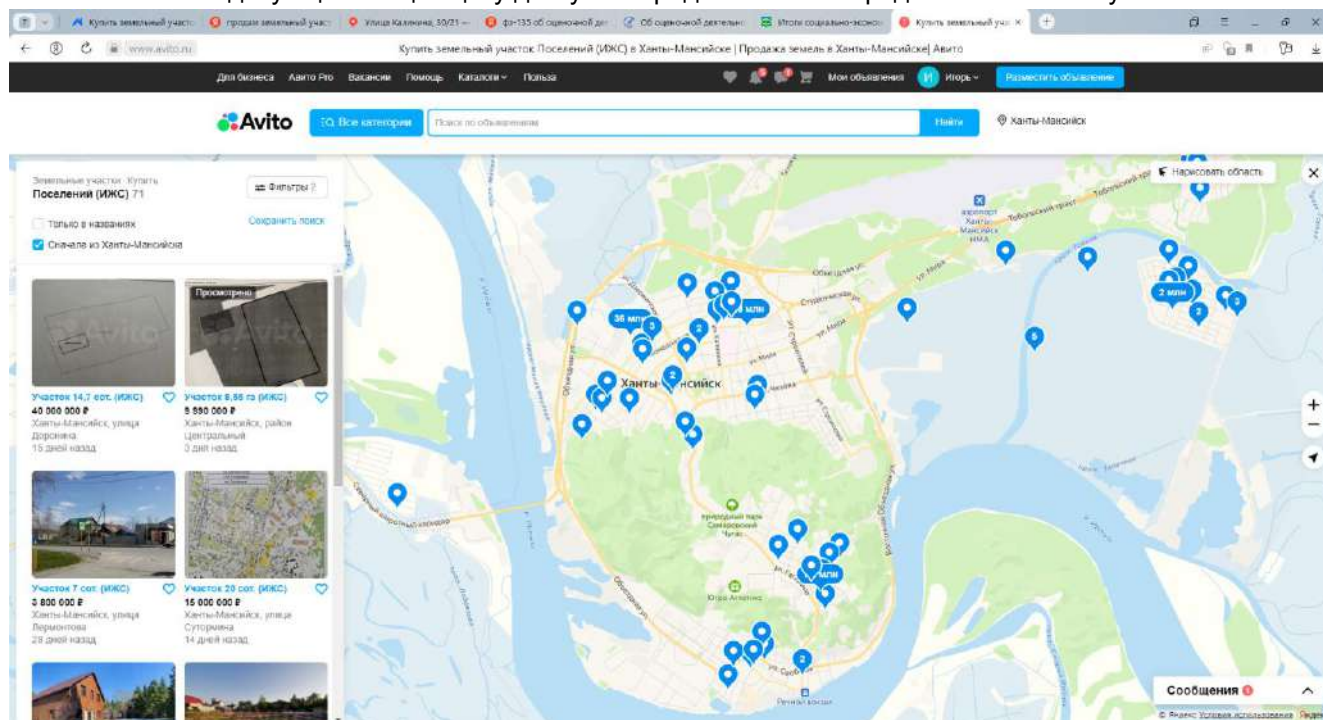
Источник: 1. Анализ оценщика.

В качестве объектов анализа, при проведении настоящей оценки, были отобраны предложения о продаже объектов недвижимости в соответствии с указанными в табл. 15 условиями локализации.

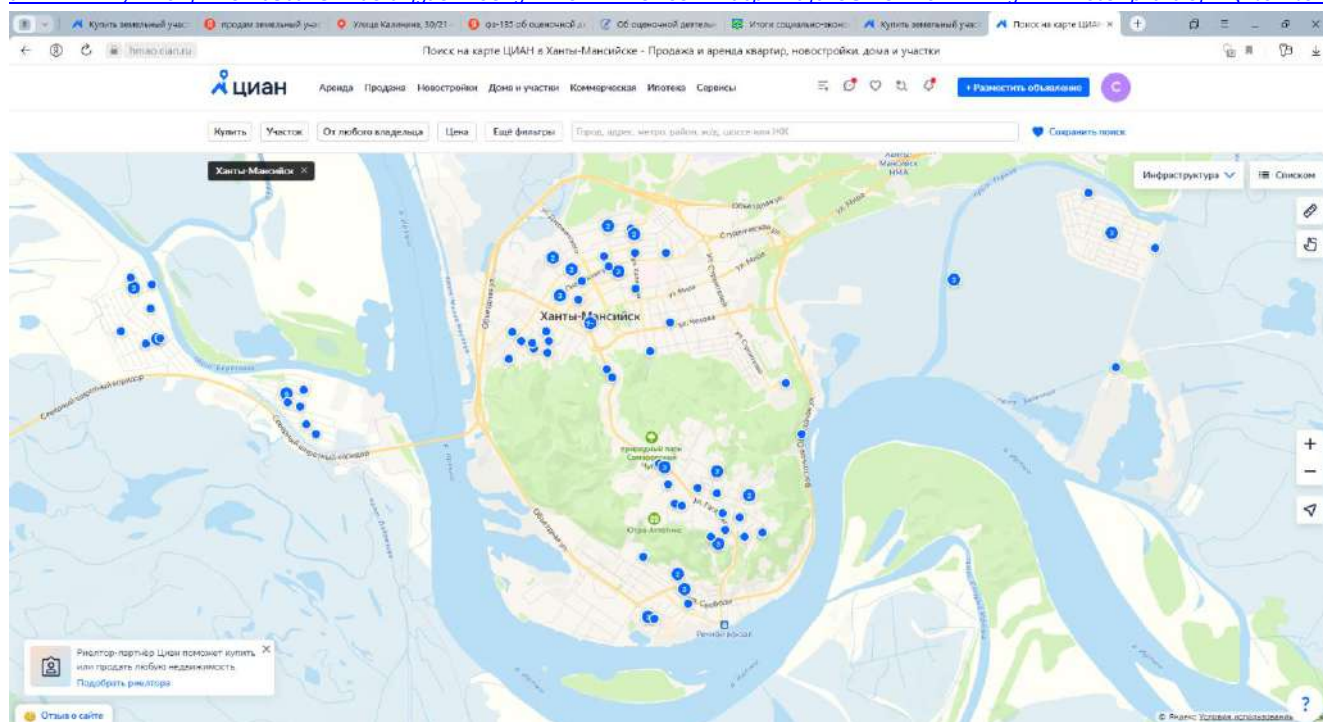
В качестве источников информации использовались информационные сайты, ссылки на которые представлены в Приложении 1 настоящего отчета.

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

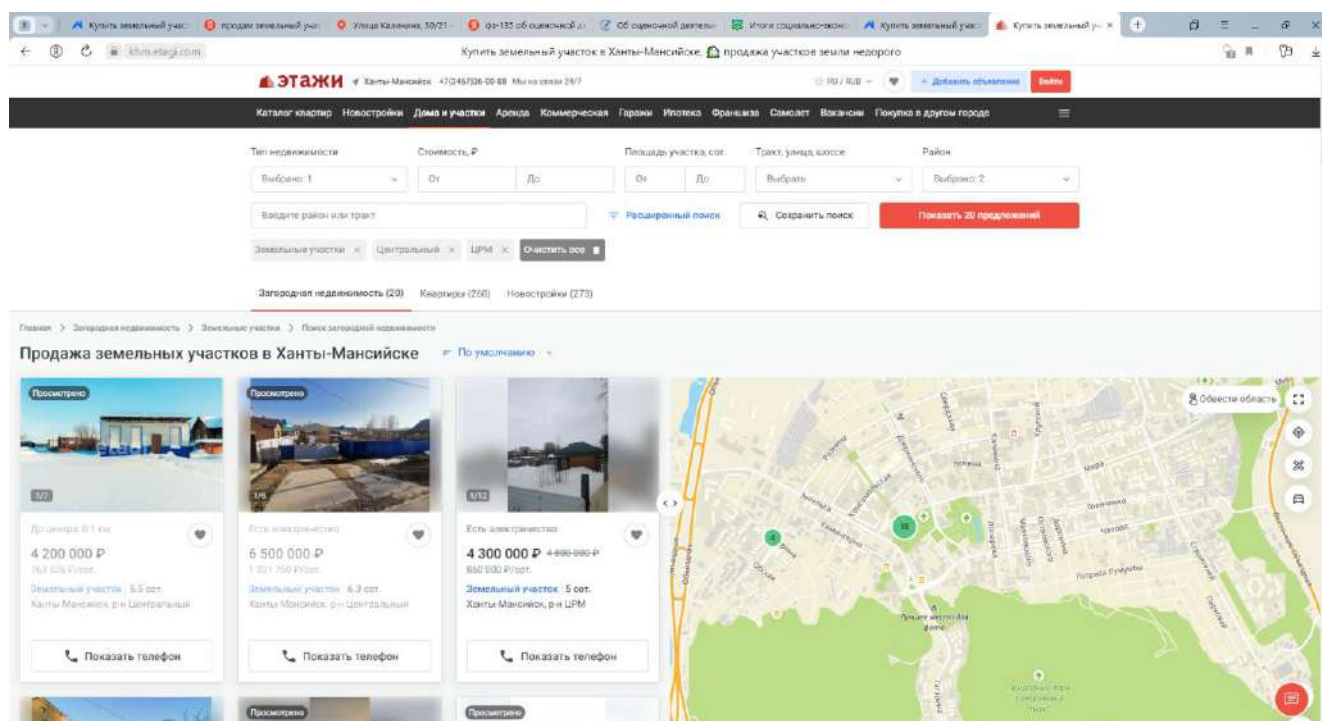
По состоянию на дату оценки оценщику доступны предложения по продаже земельных участков:



Источник: 1. https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zelennye_uchastki/prodam/izhs-A5qBAQICAUSWA9oQAUCmCBTmVQ?localPriority=1&map=eyJzZWZfY2hBcmVhlp7ImxhdEJvdHRvbSI6NjAuOTYyNjEzNTUzMtkzNTUsImxhdFRvcCI6NjEUMDMwMDMyMDI5Mjk2NCvibG9uTGvmdCI6NjguOTM5OTgwMTUzMTA1ODUsImxvblJpZ2h0Ijo2OS4xODM3MzkzM3QsInpvc20iOiEzZQ%3D%3D



Источник: 1. [https://hmap.cian.ru/map/?center=60.98897638792312%2C69.03899705037465&deal_type=sale&engine_version=2&object_type\[0\]=3&offer_type=suburban®ion=5041&zoom=13](https://hmap.cian.ru/map/?center=60.98897638792312%2C69.03899705037465&deal_type=sale&engine_version=2&object_type[0]=3&offer_type=suburban®ion=5041&zoom=13)



Источник: 1. [https://kfm.etagi.com/realty_out/?type\[\]=land&district_id\[\]=7771&district_id\[\]=7772](https://kfm.etagi.com/realty_out/?type[]=land&district_id[]=7771&district_id[]=7772)

3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

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

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

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

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

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

Условия продажи объектов анализа – розничная продажа.

Описание объектов анализа представлено в 16 – 23. Подтверждение наличия и описание объектов, выбранных в качестве объектов анализа, представлено в Приложении 1 к настоящему отчету.

Таблица 16.

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

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 17.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Объект анализа 1	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Рознина, д. 111
Объект анализа 2	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Доронина
Объект анализа 3	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Пушкина
Объект анализа 4	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Рознина, д. 158
Объект анализа 5	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, д. 58
Объект анализа 6	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Рознина, д. 113
Объект анализа 7	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Обская, д. 27
Объект анализа 8	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Октябрьская, д. 10

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 18.

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 № 5	индивидуальные жилые дома, высотная (многоквартирная) жилая застройка
Объект анализа 2	T3 № 1	сочетание T3 № 1 и T3 № 4	центр города, индивидуальные жилые дома
Объект анализа 3	T3 № 1	T3 № 4	индивидуальные жилые дома
Объект анализа 4	T3 № 1	T3 № 4	индивидуальные жилые дома
Объект анализа 5	T3 № 1	сочетание T3 № 1, T3 № 4 и T3 № 5	центр города, индивидуальные жилые дома, высотная (многоквартирная) жилая застройка
Объект анализа 6	T3 № 1	сочетание T3 № 4 и T3 № 5	индивидуальные жилые дома, высотная (многоквартирная) жилая застройка
Объект анализа 7	T3 № 1	сочетание T3 № 4 и T3 № 5	индивидуальные жилые дома, высотная (многоквартирная) жилая застройка
Объект анализа 8	T3 № 1	сочетание T3 № 4, T3 № 5 и T3 № 6	индивидуальные жилые дома, высотная (многоквартирная) жилая застройка, окраина города

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

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 19.

Физические характеристики объектов анализа

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

Объект анализа	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций*	Рельеф объекта	Форма объекта
			строительство)	
Объект анализа 7	477,0	электричество, водопровод	относительно ровный (без существенных перепадов высот мешающих/затрудняющих строительство)	относительно правильная
Объект анализа 8	600,0	электричество, водопровод, канализация, газ	относительно ровный (без существенных перепадов высот мешающих/затрудняющих строительство)	относительно правильная

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

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 20.

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 21.

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 22.

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	без построек
Объект анализа 3	в наличии	нет	нет	без построек
Объект анализа 4	в наличии	нет	нет	на участке имеются ветхие строения (под снос (разбор))
Объект анализа 5	в наличии	нет	нет	без построек
Объект анализа 6	в наличии	нет	нет	на участке имеются ветхие строения (под снос (разбор)), гараж
Объект анализа 7	в наличии	нет	нет	на участке имеются ветхие строения (под снос (разбор))
Объект анализа 8	в наличии	нет	нет	без построек

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 23.

Данные о ценах объектов анализа

Объект анализа	Цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект анализа 1	5 500 000	10 185
Объект анализа 2	4 200 000	7 636
Объект анализа 3	3 700 000	6 981
Объект анализа 4	6 000 000	5 000
Объект анализа 5	6 450 000	8 600
Объект анализа 6	4 000 000	8 889
Объект анализа 7	9 500 000	10 995
Объект анализа 8	4 100 000	7 455
	мин	7 966
	макс	11 765
	среднее	9 556
	медиана	9 199
	стандартное отклонение	1 324
	вариация (отношение СКО к среднему	13,85%

Объект анализа	Цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
----------------	----------------------------	---

значению)

Источники: 1. Анализ оценщика. 2. Расчеты оценщика.

Анализ данных представленных в табл. 23, показывает, что цена предложений к продаже земельных участков, выбранных в качестве объектов анализа, находится в интервале от 7 966 руб./кв. м до 11 765 руб./кв. м. Интервал цен указан без учета скидок на торг. Анализ ценовых диапазонов для вариантов альтернативного использования не производился ввиду отсутствия такового.

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

В статистике принято, что, если коэффициент вариации:

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

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

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

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

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

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

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

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

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

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

В целом ликвидность рынка земли в регионе может быть оценена как «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. 24).

Таблица 24.

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. 25.

Таблица 25.

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 усадебного жилого дома (в целом соответствует понятию: индивидуальное жилищное строительство)	индивидуальное жилищное строительство	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.
Местоположение:					
- адрес объекта	местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, 54	представлен в табл. 17	Отличия существенные, требуется корректировка. Данную корректировку целесообразно учесть при корректировке на местоположение (типовую территориальную зону в пределах города)	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима. Корректировку по данному фактору целесообразно учесть при корректировке на местоположение (типовую территориальную зону в пределах города)
- типовая территориальная зона в пределах региона	T3 № 1	T3 № 1	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- типовая территориальная зона в пределах города	представлена в табл. 5	представлена в табл. 18	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.

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
Физические характеристики:					
- площадь, кв. м	934 +/- 11	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	электроснабжение, газоснабжение, вдоль границы проходят сети водоснабжения и канализации	указано в табл. 19	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- рельеф объекта	ровный (без существенных перепадов высот)	указано в табл. 19	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	относительно правильная трапецевидная	указано в табл. 19	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.
Дополнительные характеристики	требуется снос ветхих строений	без строений; требуется снос ветхих строений	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.

Источник: 1. Анализ оценщика.

Анализ данных, представленных в табл. 25, показывает, что при проведении настоящей оценки необходима корректировка по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

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

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

- площадь объекта (физическая характеристика).

Для одного исследуемого элемента сравнения (ценообразующего фактора) минимальное количество объектов анализа в выборке должно составлять 10 единиц. При проведении настоящей оценки, в качестве объектов анализа были отобраны 8 ofert. Данное обстоятельство не позволяет использовать аппарат корреляционно-регрессионного анализа для исследования влияния указанного элемента сравнения (ценообразующего фактора) на цены сопоставимых объектов.

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

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

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

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

Данные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 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. 26.

Таблица 26.

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	0,78
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	0,76	0,73	0,79

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений, по коллективному мнению оценщиков, для активного рынка недвижимости представлены в табл. 27.

Таблица 27.

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

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 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. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков. Доверительный 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 оценщика 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%	4,3%	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	6,5%	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 оценщика 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 оценщика 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%	6,4%	20,8%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	н/д	н/д	н/д
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	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 оценщика 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 оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 112. Значения скидки 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%	6,7%	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%

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. 28.

Таблица 28.
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 скидки 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 жилую застройку (МЖС)	9,7%	8,3%	11,2%
Земельные участки под жилую 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 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 113. Значения скидки 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%

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

Значения скидки на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 116. Значения скидки на торг на активном рынке (Земельные участки под индустриальную застройку) 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	11,9%	4,8%	18,9%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	12,5%	9,2%	15,8%
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	12,3%	9,8%	14,8%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,0%	н/д	н/д
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,9%	5,9%	19,9%

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

Таблица 117. Значения скидки 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 скидки 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%	10,8%	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 жилую застройку (МЖС)) усредненные по городам России. Коллективное мнение сотрудников банков. Расширенный интервал

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	11,7%	7,5%	15,8%
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 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%

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%	10,4%	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 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 Леифера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

2.4.2. Исследования представлены на аналитическом портале www.statrliet.ru (см. табл. 29).

Таблица 29.

Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков

Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.04.2023 года								
№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³			
					А группа	Б группа	В группа	
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,89	0,96	0,93	0,95	0,93	0,91	
2	Земли населенных пунктов под многоквартирную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,91	0,98	0,95	0,96	0,95	0,93	
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,90	0,98	0,94	0,95	0,94	0,92	
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к населенному пункту, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,88	0,97	0,92	0,94	0,92	0,90	
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,79	0,94	0,87	0,90	0,87	0,83	
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к крупному центру сбыта ох продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,70	0,95	0,83	0,87	0,82	0,77	
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,84	0,95	0,90	0,92	0,90	0,87	

Примечание:

1. Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства
2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон 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 дачного назначения и вида разрешенного использования, типичной для рынка общей площади, расположенные на плотной застроенной территории, в престижном окружении (месте), с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой.
3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг: сроки ликвидности.
 - По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:
 - А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск, Санкт-Петербург, Сочи, Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий;
 - Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровых зоны от регионального центра, города Московской области, не вошедшие в А-группу, города Ленинградской области, другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий;
 - В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий

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

2.4.3. 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. 30.

Таблица 30.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков

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 (5,5)	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)	5-6 (5,5)	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 (5,5)	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)	5-6 (5,5)	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 (4,5)	6-8 (7)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	6-7 (6,5)	8-12 (10)	6-8 (7,5)	10-13 (11,5)	10-12 (11)
С.-Петербург	4-5 (4,5)	6-9 (7,5)	5-9 (7)	8-10 (9)	4-6 (5)	10-12 (11)	6-8 (7,5)	10-12 (11)	8-12 (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)	5-7 (5)	8-9 (6,5)	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)	5-7 (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)	5-7 (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	5-8 (6,5)	8-10 (9)	5-9 (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 жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а									

Источники: 1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 32, 2023 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

2.5. Вид использования и (или) зонирование.

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

2.6. Местоположение объекта.

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

Исследования, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия (по состоянию на 2021)». Нижний Новгород, 2022 год. Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам региона по отношению к областному центру представлены в табл. 31.

Таблица 31.

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

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, 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

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

Таблица 12. Ожогчагис.

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 оценщика 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	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры сельскохозяйственных районов	Прочие населенные пункты
под коммерческую застройку					
Областной центр	1,00	1,24	1,41	1,71	2,08
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	1,00	1,13	1,38	1,67
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,89	1,00	1,22	1,48
Райцентры 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 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).

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 оценки	под жилую застройку	Объект-аналог				
		Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Районеры с развитой промышленностью	Районеры сельскохозяйственных районов	Прочие населенные пункты
Объект оценки	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
	Районеры с развитой промышленностью	0,71	0,89	1,00	1,15	1,40
	Районеры 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

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 оценки	под объекты рекреации	Объект-аналог				
		Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Районеры с развитой промышленностью	Районеры сельскохозяйственных районов	Прочие населенные пункты
Объект оценки	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
	Районеры с развитой промышленностью	0,70	0,87	1,00	1,17	1,36
	Районеры 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

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

Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам города по отношению к самому дорогому району представлены в табл. 32.

Таблица 32.

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

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. 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 территориальных коэффициентов, усредненные по городам России

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

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал
Под индустриальную застройку		
Центр города	1,00	
Центры деловой активности	0,85	0,84 0,86
Зоны автомагистралей	0,83	0,81 0,86
Индивидуальные жилые дома	0,72	0,70 0,74
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

Матрицы коэффициентов

Таблица 81. Матрица. Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому 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
Объект оценки	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 г.)

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
Объект оценки	Центр города	1,00	1,14	1,31	1,45	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	0,75	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

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

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
Объект оценки	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

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

2.7. Физические характеристики объекта.

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

Общая площадь объекта

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

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

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

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков различного назначения представлены в табл. 33.

Таблица 33.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков

Справочник оценщика 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

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	1000+
0-50	1,00	1,21	1,36	1,48	1,57	1,63	1,69	1,74	1,78	1,82	1,86	
50-100	0,83	1,00	1,12	1,23	1,30	1,36	1,40	1,44	1,48	1,51	1,54	
100-200	0,74	0,89	1,00	1,09	1,15	1,21	1,25	1,28	1,31	1,34	1,37	
200-300	0,69	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	1,06	1,09	1,11	1,14	1,16	1,19	
400-500	0,61	0,74	0,83	0,90	0,96	1,00	1,03	1,06	1,09	1,11	1,14	
500-600	0,59	0,71	0,80	0,87	0,93	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08	1,10	
600-700	0,57	0,68	0,78	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,02	1,05	1,07	
700-800	0,55	0,66	0,76	0,83	0,88	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,04	
800-900	0,53	0,64	0,74	0,81	0,86	0,90	0,93	0,96	0,98	1,00	1,02	
900-1000	0,51	0,62	0,72	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		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	1000+
0-50	1,00	1,27	1,54	1,81	2,08	2,35	2,62	2,89	3,16	3,43	3,70	
50-100	0,56	1,00	1,43	1,87	2,31	2,75	3,19	3,63	4,07	4,51	4,95	
100-200	0,39	0,76	1,30	1,80	2,30	2,80	3,30	3,80	4,30	4,80	5,30	
200-300	0,30	0,53	0,77	1,00	1,19	1,36	1,51	1,64	1,77	1,89	2,00	
300-400	0,25	0,45	0,64	0,84	1,00	1,14	1,25	1,36	1,48	1,59	1,68	
400-500	0,20	0,39	0,56	0,74	0,88	1,00	1,11	1,21	1,30	1,39	1,47	
500-600	0,15	0,31	0,45	0,60	0,72	0,80	0,90	1,00	1,09	1,18	1,25	
600-700	0,13	0,27	0,39	0,51	0,61	0,69	0,77	0,85	0,93	1,00	1,07	
700-800	0,11	0,23	0,34	0,45	0,54	0,62	0,69	0,76	0,83	0,90	0,97	
800-900	0,09	0,19	0,28	0,37	0,44	0,50	0,56	0,62	0,68	0,74	0,80	
900-1000	0,07	0,15	0,22	0,29	0,34	0,39	0,44	0,49	0,54	0,59	0,64	

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

Таблица 32

Земельные участки под индивидуальную 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	1000+
0-50	1,00	1,39	1,71	2,00	2,21	2,38	2,50	2,66	2,77	2,88	2,98	
50-100	0,72	1,00	1,23	1,44	1,58	1,71	1,82	1,91	2,00	2,07	2,14	
100-200	0,58	0,81	1,00	1,17	1,28	1,38	1,46	1,53	1,60	1,66	1,71	
200-300	0,50	0,70	0,85	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	0,59	0,72	0,84	0,93	1,00	1,06	1,12	1,17	1,21	1,25	
500-600	0,40	0,56	0,68	0,79	0,87	0,94	1,00	1,06	1,10	1,14	1,18	
600-700	0,39	0,52	0,64	0,75	0,83	0,90	0,96	1,00	1,04	1,08	1,12	
700-800	0,38	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	0,60	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		аналог										
Площадь, сот.	0-10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	170-200	200+	
0-10	1,00	1,20	1,48	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		
30-50	0,67	0,88	1,00	1,08	1,14	1,19	1,23	1,27	1,30	1,34		
50-70	0,62	0,81	0,93	1,00	1,05	1,10	1,14	1,17	1,20	1,24		
70-90	0,59	0,77	0,88	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,17		
90-110	0,57	0,74	0,84	0,91	0,95	1,00	1,04	1,07	1,09	1,12		
110-130	0,55	0,71	0,81	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06	1,09		
130-150	0,53	0,69	0,78	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03	1,05		
150-170	0,52	0,67	0,77	0,83	0,88	0,91	0,95	0,97	1,00	1,03		
170-200	0,50	0,66	0,75	0,81	0,85	0,89	0,92	0,95	0,97	1,00		

Справочник оценщика 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.	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	1,47	1,79	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	1,86		
30-50	0,56	0,92	1,00	1,12	1,21	1,28	1,39	1,42	1,47	1,54		
50-70	0,50	0,74	0,89	1,00	1,09	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	1,26		
90-110	0,43	0,64	0,77	0,87	0,94	1,00	1,05	1,10	1,14	1,19		
110-130	0,41	0,61	0,74	0,82	0,89	0,95	1,00	1,04	1,09	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	0,86	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	0,95	1,00		

Справочник оценщика 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 ⁴												
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	1,13	1,22	1,29	1,34	1,37	1,40	1,43	1,45	1,47	1,49	
50-100	0,89	1,00	1,08	1,14	1,16	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	0,78	0,88	0,95	1,00	1,04	1,07	1,09	1,11	1,13	1,14	1,16	
300-400	0,75	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	1,06	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	0,79	0,85	0,90	0,93	0,96	0,98	1,00	1,02	1,03	1,04	
700-800	0,69	0,78	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	0,76	0,82	0,86	0,90	0,92	0,94	0,95	0,97	0,99	1,00	

Таблица 35

Земельные участки под индустриальную застройку. Данные по г. Москва												
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	1,41	1,74	2,04	2,27	2,45	2,61	2,73	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	1,28	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	0,96	1,00	1,04	
900-1000	0,32	0,46	0,56	0,66	0,73	0,79	0,84	0,89	0,93	0,97	1,00	

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

Таблица 42

Земельные участки под индустриальную 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	1,19	1,26	1,31	1,36	1,39	1,42	1,44	1,46	1,49		
10-30	0,86	1,00	1,08	1,13	1,15	1,19	1,22	1,24	1,26	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	1,13		
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	1,03	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	0,79	0,84	0,89	0,91	0,93	0,95	0,97	0,99	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	1,86	
50-100	0,83	1,00	1,13	1,23	1,30	1,36	1,40	1,44	1,48	1,51	1,54	
100-200	0,74	0,89	1,00	1,09	1,15	1,21	1,25	1,28	1,31	1,34	1,37	
200-300	0,68	0,81	0,92	1,00	1,06	1,11	1,14	1,18	1,21	1,23	1,25	
300-400	0,64	0,77	0,87	0,94	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,16	1,19	
400-500	0,61	0,74	0,83	0,90	0,96	1,00	1,03	1,06	1,09	1,11	1,14	
500-600	0,59	0,71	0,80	0,87	0,93	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08	1,10	
600-700	0,57	0,69	0,78	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,02	1,05	1,07	
700-800	0,56	0,66	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	0,96	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	

Справочник оценщика 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												
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	1,22	1,38	1,51	1,61	1,68	1,74	1,80	1,84	1,89	1,92	
50-100	0,82	1,00	1,13	1,24	1,32	1,38	1,43	1,48	1,51	1,55	1,58	
100-200	0,72	0,89	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	0,82	0,90	0,96	1,00	1,04	1,07	1,10	1,12	1,14	
500-600	0,57	0,70	0,79	0,87	0,92	0,96	1,00	1,03	1,06	1,08	1,10	
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	
900-1000	0,52	0,63	0,72	0,79	0,84	0,87	0,91	0,93	0,96	0,98	1,00	

Таблица 41

Земельные участки под индустриальную застройку. Данные по городам с численностью населения более 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	1,51	2,08	2,57	2,95	3,27	3,55	3,80				
50-100	0,64	1,00	1,33	1,64	1,88	2,06	2,22	2,42	2,57	2,71	2,83	
100-200	0,48	0,75	1,00	1,23	1,42	1,57	1,70	1,82	1,93	2,04	2,13	
200-300	0,39	0,61	0,81	1,00	1,15	1,27	1,38	1,48	1,57	1,65	1,73	
300-400	0,34	0,53	0,71	0,87	1,00	1,11	1,20	1,29	1,37	1,44	1,51	
400-500	0,31	0,48	0,64	0,79	0,90	1,00	1,08	1,16	1,23	1,30	1,36	
500-600	0,29	0,44	0,59	0,72	0,83	0,92	1,00	1,07	1,14	1,20	1,25	
600-700	0,26	0,41	0,55	0,68	0,78	0,86	0,93	1,00	1,06	1,12	1,17	
700-800	0,25	0,39	0,52	0,64	0,73	0,81	0,88	0,94	1,00	1,05	1,10	
800-900	0,27	0,49	0,61	0,70	0,77	0,84	0,90	0,95	1,00	1,05	1,10	
900-1000	0,25	0,47	0,59	0,66	0,74	0,80	0,86	0,91	0,96	1,00	1,05	

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

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. 34.

Таблица 34.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков

Справочник оценки 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

Таблица 32

Земельные участки. Данные, усредненные по России ⁵		аналог					
Площадь, кв.м		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-25000	>25000
объект оценки	<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 33

Земельные участки под офисно-торговую застройку и объекты рекреации (коммерческого назначения). Данные, усредненные по России		аналог					
Площадь, кв.м		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-25000	>25000
объект оценки	<1500	1,00	1,15	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 34

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России		аналог					
Площадь, кв.м		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000	
объект оценки	<1500	1,00	1,24	1,42	1,59	1,68	
	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	
	>10000	0,60	0,74	0,85	0,95	1,00	

⁵ корректирующие коэффициенты, рассчитанные по всей совокупности земельных участков в России

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

Таблица 38

Земельные участки г. Санкт-Петербург		аналог				
Площадь, кв.м		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,17	1,29	1,40	1,45
	1500-3000	0,85	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		аналог				
Площадь, кв.м		<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.		аналог				
Площадь, кв.м		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,22	1,39	1,55	1,62
	1500-3000	0,83	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 оценки недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Таблица 35

Земельные участки под ИЖС. Данные, усредненные по России		аналог				
Площадь, кв.м		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<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		аналог				
Площадь, кв.м		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,17	1,29	1,40	1,45
	1500-3000	0,85	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	0,88	0,97	1,00

Таблица 37

Земельные участки Московской области		аналог				
Площадь, кв.м		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,21	1,37	1,52	1,74
	1500-3000	0,83	1,00	1,13	1,25	1,44
	3000-6000	0,73	0,88	1,00	1,11	1,27
	6000-10000	0,66	0,80	0,90	1,00	1,15
	>10000	0,57	0,69	0,79	0,87	1,00

⁶ корректирующие коэффициенты, рассчитанные по всей совокупности земельных участков в городе (категории городов)

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

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

Таблица 41

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения) г. Москва		аналог				
Площадь, кв.м		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,22	1,40	1,56	1,63
	1500-3000	0,82	1,00	1,14	1,28	1,33
	3000-6000	0,72	0,88	1,00	1,12	1,17
	6000-10000	0,64	0,78	0,89	1,00	1,04
	>10000	0,61	0,75	0,85	0,96	1,00

Таблица 42

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения) в городах-миллионниках		аналог			
Площадь, кв.м		<1500	1500-3000	3000-6000	>6000
объект оценки	<1500	1,00	1,22	1,39	1,47
	1500-3000	0,82	1,00	1,14	1,20
	3000-6000	0,72	0,88	1,00	1,06
	>6000	0,68	0,83	0,94	1,00

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2. 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
объект оценки	<1500	1,00	1,22	1,40	1,57
	1500-3000	0,82	1,00	1,15	1,28
	3000-6000	0,71	0,87	1,00	1,12
	>6000	0,64	0,78	0,89	1,00

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
объект оценки	<1500	1,00	1,15	1,25	1,35
	1500-3000	0,87	1,00	1,10	1,18
	3000-6000	0,80	0,91	1,00	1,08
	6000-10000	0,74	0,85	0,93	1,00

Таблица 45

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

3. Данные исследования представлены на аналитическом портале www.statirelt.ru (см. табл. 35).

Таблица 35.

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	0,704	-0,16	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,16}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,601	-0,17	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,17}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,609	-0,20	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,20}$
поселения до 50 тыс. человек	0,580	-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	0,622	-0,30	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,30}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,712	-0,31	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,31}$

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 01.04.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 14.04.2023 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:

$$C = b \cdot S^{\alpha}$$

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

S – общая площадь земельного участка, кв. м.

b – коэффициент активности рынка.

α – 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 StatRиэлт 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	0,704	-0,16	$K_S = (S_0/S_a)^{-0,16}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,601	-0,17	$K_S = (S_0/S_a)^{-0,17}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,609	-0,20	$K_S = (S_0/S_a)^{-0,20}$
поселения до 50 тыс. человек	0,580	-0,23	$K_S = (S_0/S_a)^{-0,23}$
Категория земельного участка	α – коэффициент детерминации	коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K _S)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,622	-0,30	$K_S = (S_0/S_a)^{-0,30}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,712	-0,31	$K_S = (S_0/S_a)^{-0,31}$

S₀ – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.S_a – общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, ед.

Источник. 1. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3134-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnikh-uchastkov-korrektirovka-na-01-04-2023-goda>

Наличие коммуникаций

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

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

В табл. 36 приведены корректирующие коэффициенты, отражающие отношения цен земельных участков различного назначения, обеспеченных и не обеспеченных коммуникациями.

Таблица 36.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от наличия коммуникаций

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

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки под индустриальную застройку		
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, не обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,90	0,88 0,91
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, не обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,95	0,91 0,99
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, не обеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,79	0,77 0,82
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, не обеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,74	0,71 0,76
Земельные участки под коммерческую застройку		
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, не обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,80	0,78 0,82
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, не обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,81	0,78 0,83
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, не обеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,82	0,79 0,85
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, не обеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,85	0,82 0,88

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

Таблица 39 (продолжение)

Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, не обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,85	0,81 0,89	
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, не обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,87	0,84 0,91	
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, не обеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,95	0,91 1,00	
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, не обеспеченных канализацией (и прочими коммуникациями и теплоснабжением, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных 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, не обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,88	0,85 0,91	
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации, не обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,76	0,72 0,80	
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации, не обеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,68	0,66 0,71	
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации, не обеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,83	0,81 0,86	

Справочник оценщика 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, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,84	0,73	0,95
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,83	0,68	0,99
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжением, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжением, 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, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,90	0,79	1,00
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,69	0,58	0,80
Отношение удельной цены земельных участков (под индустриальную застройку, обеспеченных 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, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,71	0,55	0,86

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

Таблица 61 (продолжение)

Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, обеспеченных 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 объектах-аналогах по различным категориям городов.

Корректировки на наличие коммуникаций для цен земельных участков, расположенных в Москве и Московской области

Таблица 62

Коммуникации	Аналог									
	Отсутствует	э	г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Комм	Э, В, К, Т, Г, Комм	Э, В, К, Т, Г, Комм	Э, В, К, Т, Г, Комм	Э, В, К, Т, Г, Комм
Объект оценки	Отсутствуют	0%	-16%	-16%	-17%	-30%	-30%	-30%	-41%	-41%
	э	19%	0%	-1%	-16%	-17%	-17%	-30%	-41%	-41%
	г	19%	0%	0%	-1%	-16%	-17%	-17%	-30%	-41%
	В, К, Т, Комм	20%	1%	1%	0%	-16%	-16%	-16%	-30%	-41%
	Э, Г	42%	19%	19%	18%	0%	-1%	-1%	-17%	-17%
	Э, В, К, Т, Комм	43%	20%	20%	19%	1%	0%	0%	-16%	-16%
	Г, В, К, Т, Комм	43%	20%	20%	19%	1%	0%	0%	-16%	-16%
	Э, Г, В, К, Т, Комм	70%	43%	43%	42%	20%	19%	19%	0%	0%

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 Санкт-Петербурге

Таблица 63

Коммуникации	Аналог									
	Отсутствует	э	г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Комм	Э, В, К, Т, Г, Комм	Э, В, К, Т, Г, Комм	Э, В, К, Т, Г, Комм	Э, В, К, Т, Г, Комм
Объект оценки	Отсутствуют	0%	-15%	-19%	-17%	-31%	-30%	-32%	-43%	-43%
	э	18%	0%	-4%	-2%	-19%	-17%	-20%	-32%	-32%
	г	23%	4%	0%	2%	-15%	-13%	-1%	-30%	-30%
	В, К, Т, Комм	20%	2%	2%	0%	-17%	-15%	-19%	-31%	-31%
	Э, Г	45%	23%	18%	21%	0%	-2%	-2%	-17%	-17%
	Э, В, К, Т, Комм	42%	20%	15%	18%	2%	0%	-4%	-19%	-19%
	Г, В, К, Т, Комм	48%	25%	20%	23%	3%	4%	0%	-15%	-15%
	Э, Г, В, К, Т, Комм	74%	48%	42%	45%	20%	23%	18%	0%	0%

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									
	Отсутствует	э	г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Комм	Э, В, К, Т, Г, Комм	Э, В, К, Т, Г, Комм	Э, В, К, Т, Г, Комм	Э, В, К, Т, Г, Комм
Объект оценки	Отсутствуют	0%	-16%	-17%	-18%	-30%	-31%	-32%	-43%	-43%
	э	19%	0%	-1%	-3%	-17%	-18%	-19%	-32%	-32%
	г	20%	1%	0%	-2%	-16%	-17%	-18%	-31%	-31%
	В, К, Т, Комм	22%	3%	2%	0%	-15%	-16%	-17%	-30%	-30%
	Э, Г	45%	20%	19%	17%	0%	-2%	-3%	-16%	-16%
	Э, В, К, Т, Комм	46%	22%	21%	19%	2%	0%	-1%	-17%	-17%
	Г, В, К, Т, Комм	46%	23%	22%	20%	3%	1%	0%	-16%	-16%
	Э, Г, В, К, Т, Комм	74%	46%	45%	48%	22%	20%	19%	0%	0%

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 миллионщиков

Таблица 64

Коммуникации	Аналог									
	Отсутствует	э	г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Комм	Э, В, К, Т, Г, Комм	Э, В, К, Т, Г, Комм	Э, В, К, Т, Г, Комм	Э, В, К, Т, Г, Комм
Объект оценки	Отсутствуют	0%	-18%	-19%	-17%	-34%	-32%	-33%	-45%	-45%
	э	22%	0%	-2%	2%	-19%	-17%	-18%	-33%	-33%
	г	24%	2%	0%	3%	-18%	-15%	-17%	-33%	-33%
	В, К, Т, Комм	20%	-2%	-3%	0%	-21%	-19%	-19%	-34%	-34%
	Э, Г	51%	24%	22%	26%	0%	3%	2%	-17%	-17%
	Э, В, К, Т, Комм	46%	20%	18%	22%	3%	0%	-2%	-19%	-19%
	Г, В, К, Т, Комм	49%	22%	20%	24%	2%	2%	0%	-18%	-18%
	Э, Г, В, К, Т, Комм	82%	49%	46%	51%	20%	24%	22%	0%	0%

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

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

Вид коммуникации	1. Под индустриальную застройку	2. Под коммерческую застройку (офисно-торговую)	3. Под жилую застройку (ИЖС)	4. Под жилую застройку (ИЖС)	5. Под объекты рекреации	6. Под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)
Электроснабжение	17,8%	15,8%	15,8%	17,0%	16,3%	20,0%
Газоснабжение	14,5%	14,5%	15,2%	14,8%	15,0%	17,5%
Остальное (В, К, Т, Комм)	12,5%	12,0%	13,2%	12,5%	14,2%	13,8%

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

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

В табл. 37 приведен расчет корректировки на наличие коммуникаций для различных сочетаний коммуникаций на оцениваемом участке и объектах-аналогах.

Таблица 37.

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

Матрицы коэффициентов Таблица 59¹⁶

Под индустриальную застройку	Аналог								
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Комм	В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм	Т, Комм
Отсутствует	0%	-15%	-14%	-9%	-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%	6%	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								
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Комм	В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм	Т, Комм
Отсутствует	0%	-14%	-13%	-10%	-25%	-22%	-22%	-35%	
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%	28%	29%	34%	11%	15%	16%	0%	

Таблица 61

Под МЖС	Аналог								
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Комм	В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм	Т, Комм
Отсутствует	0%	-15%	-16%	-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%	-16%	
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 ИЖС	Аналог								
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Комм	В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм	Т, Комм
Отсутствует	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%	-15%	-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%	12%	17%	16%	0%	

Таблица 63

Под объекты рекреации	Аналог								
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Комм	В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм	Т, Комм
Отсутствует	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 – коммуникационные 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	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Комм	В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм	Т, Комм
Отсутствует	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%	-17%	-30%	
Э, Г	42%	20%	19%	26%	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%	13%	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, представленные на сайте <https://statirelt.ru>, приведены в табл. 38.

Таблица 38.

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

на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.04.2023 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 14.04.2023 г.)

Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется плановостью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

Итоги расчета Статриелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

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

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 коммуникации, проведенные по участку и по зданию.
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 участка дополнительных затрат (кроме непосредственно подключения) или эти коммуникации оплачены собственником.

Источник: 1. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3128-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-04-2023-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. 39.

Таблица 39.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от рельефа

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 31.01.21 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	0,89
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	0,96	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	0,84	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 корректировочных 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.statrliet.ru (см. табл. 40).

Таблица 40.

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 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 **;			1,00
2	2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересеченным 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	0,75	0,90	0,83
3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,06	1,15	1,10
4	Земельные участки с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,09	1,19	1,19

Подтверждение информации

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

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 14.04.2023 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 **StatRliet** на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Группа	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	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 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 **;			1,00
2	2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересеченным 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	0,75	0,90	0,83
3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,06	1,15	1,10
4	Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,09	1,29	1,19

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

Как правило, при начальном формировании земель поселений выделяется земельный массив большой площади и составляется генеральный план поселения. При подготовке проекта межевания территории поселения в соответствии с градостроительными регламентами и нормами формируются границы образуемых отдельных земельных участков. По возможности, это участки правильной формы: близкой к квадратной или прямоугольной. Учитывая рельеф местности: равнинный (с уклоном до 3%), слабонерасеченный (3-6%), пересеченный (6-10%), сильнопересеченный (10-20%), горный (более 20%) или пересеченный, некоторые участки имеют неправильную форму или с уклоном, что обуславливает меньшую пригодность таких участков для использования по назначению и, следовательно, меньшую рыночную привлекательность и стоимость.

Источник. 1. <https://statrliet.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3123-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnoy-uchastka-i-panoramnyy-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-04-2023-goda>

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

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

2.9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

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

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. Полная версия (по состоянию на 2021)».

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от наличия подъездных дорог к земельным участкам, представлены в табл. 41.

Таблица 41.

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

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. 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 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, 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 оценщика 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

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-Петербург)	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-Петербург)	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://statrielt.ru>.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков в зависимости от близости к объектам, повышающим стоимость земельных участков, представлены в табл. 42, 43.

Таблица 42.

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-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 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).

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	н/д
2	Санкт-Петербург	1,32	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	н/д
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,20	1,14	1,27
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,15	1,08	1,23
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,21	1,13	1,30

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.

Таблица 43.

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 01.04.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 14.04.2023 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 расчетов StatRient на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Группа	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
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 формой, обусловленной пересечением рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балках, оврагах или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с коротким грунтовым вод. залег. глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,75	0,90	0,83
3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,06	1,15	1,10
4	Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,09	1,29	1,19

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

Как правило, при начальном формировании земель поселений выделяется земельный массив большой площади и составляется генеральный план поселения. При подготовке проекта межевания территории поселения в соответствии с градостроительными регламентами и нормами формируются границы образуемых отдельных земельных участков. По возможности, это участки правильной формы, близкой к квадратной или прямоугольной. Учитывая рельеф местности (с уклоном до 3%), слабонересеченный (3-6%), пересеченный (6-10%), сильнопересеченный (10-20%), горный (более 20%) или пересеченный, некоторые участки имеют неправильную форму или с уклоном, что обуславливает меньшую пригодность таких участков для использования по назначению и, следовательно, меньшую рыночную привлекательность и стоимость.

Источник: 1. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3123-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemel'nogo-uchastka-i-panoramnyy-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-04-2023-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. 44.

Таблица 44.

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 них	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
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
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
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
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	н/д
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,88	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. 45.

Таблица 45.

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

на Благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков - корректировки на 01.04.2023 года

Категория: Корректировка рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 14.04.2023 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.

Итоги 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	1,09	1,16	1,12
4	Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,06	1,13	1,09
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	1,06	1,26	1,15
6	Огражденные по периметру металлическим забором (в зависимости от материала и качества, бутылочный или кирпичный), оборудованными воротами и калитками	1,12	1,23	1,17
7	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сотовым, дощатым или листовым) с оборудованными воротами и калитками	1,05	1,17	1,10
8	Обеспеченные системой освещения территории (опоры, линии, фонари - в зависимости от качества)	1,00	1,04	1,02

Примечания:

- 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.
- 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 неохраваемой 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 неохраваемой территории к удельной цене аналогичных участков на охраняемой территории	0,88	0,85	0,90
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку на неохраваемой 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 неохраваемой 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 неохраваемой 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 неохраваемой 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://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3136-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnuyu-infrastruktur-zemelnikh-uchastkov-korrektirovki-na-01-04-2023-goda>

2. «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.

Такие характеристики, как ставки доходности и сроки окупаемости при проведении настоящей оценки не рассчитывались по причине отсутствия развитого рынка аренды земельных участков аналогичных оцениваемому.

3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

В данном разделе содержатся выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

1. Динамика рынка. Анализ открытых источников информации показал, что в представленных аналитических материалах отсутствует информация о динамике (тенденциях) рынка земельных участков в г. Ханты-Мансийск (представлены анализы рынка только для жилой и коммерческой (торгово – офисной) недвижимости).

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Ликвидность рынка. В целом ликвидность рынка земельных участков в регионе может быть оценена как низкая. Срок экспозиции объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки, на рынке оценивается около 6 месяцев.

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

7. Российские власти будут пересматривать прогноз по росту отечественной экономики из-за коронавируса и санкций.

8. 21 февраля 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 Договоры о включении новых территорий в состав России: ДНР, ЛНР, Херсонской и Запорожской областей.

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

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.

Согласно данным заказчика, оцениваемый объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом), расположенный на оцениваемом земельном участке, находится в ветхом состоянии и приобретает с целью его дальнейшего сноса.

Соответственно, на оцениваемом земельном участке имеется жилой дом, который подлежит сносу, т.е. оцениваемый земельный участок должен быть приведен в состояние «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 усадебного жилого дома (в целом соответствует понятию: для индивидуального жилищного строительства)».

2. Зданий, строений, сооружений, не относящихся, к понятию «для обслуживания усадебного жилого дома (в целом соответствует понятию: для индивидуального жилищного строительства)».

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 усадебного жилого дома (в целом соответствует понятию: для индивидуального жилищного строительства)**.

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 усадебного жилого дома (в целом соответствует понятию: для индивидуального жилищного строительства)» будет запрещено.

Финансовая оправданность и максимальная эффективность

Учитывая то, что на предыдущем этапе анализа единственным возможным вариантом использования оцениваемого земельного участка как незастроенного является его использование в целях строительства объектов, относящихся к понятию «для обслуживания усадебного жилого дома (в целом соответствует понятию: для индивидуального жилищного строительства)», то, соответственно, и финансовая оправданность и максимальная эффективность будет достигаться при условии использования земельного участка в рамках индивидуального жилищного строительства.

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемого земельного участка представлено в табл. 46.

Таблица 46.

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемого земельного участка

Критерии	Вариант использования	
	Деятельность, связанная с понятием «для обслуживания усадебного жилого дома (в целом соответствует понятию: для индивидуального жилищного строительства)»	Деятельность, не связанная с понятием «для обслуживания усадебного жилого дома (в целом соответствует понятию: для индивидуального жилищного строительства)»
Физическая осуществимость	+	+
Законодательная разрешенность	+	-
Финансовая оправданность	+	-
Максимальная эффективность	+	-
Итого	4	1

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таким образом, в результате проведенного анализа наиболее эффективного использования оцениваемого земельного участка установлено, что наиболее эффективным вариантом использования земельного участка является его использование в текущем состоянии - для обслуживания усадебного жилого дома (в целом соответствует понятию: для индивидуального жилищного строительства).

4.2. Анализ наиболее эффективного использования улучшения

В связи с тем, что согласно информации, полученной от заказчика, оцениваемый объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом), расположенный на оцениваемом земельном участке, находится в ветхом состоянии и приобретает с целью его дальнейшего сноса, то установлено, что наиболее эффективным вариантом использования объекта индивидуального жилищного строительства (жилого дома) является его снос (демонтаж).

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 цены за этот период (при наличии информации);
- 3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их

документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

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

В соответствии с положениями федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

- а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;
- в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;
- г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;
- д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

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

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

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

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

К методам сравнительного подхода относятся: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. Так же необходимо отметить, что в соответствии с ФСО № 7 для оценки земельных участков может использоваться метод регрессионного анализа.

1. Метод сравнения продаж.

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

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

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

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

где:

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

$\sum_{j=1}^m \Delta C_{ec}^i f(U_{об}^j - U_{оа}^j)$ - сумма поправок к стоимости единицы сравнения объекта аналога, рассчитываемых как функция от разности характеристики объекта оценки и объекта-аналога;

K_i - коэффициент согласования скорректированных единиц сравнения объектов аналогов;

n - количество объектов-аналогов;

m - количество учитываемых при проведении корректировок характеристик.

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

2. Метод регрессионного анализа

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

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

где:

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

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

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

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

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

3. Метод выделения.

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустранимыми. Экономический износ, как правило, является неустранимым. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

4. Метод распределения.

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгоды.

Условия применения доходного подхода (в соответствии с ФСО V).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Метод капитализации земельной ренты

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

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

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

2. Метод остатка

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

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

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Метод предполагаемого использования

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

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

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

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

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

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

5.4. Общее описание методов оценки недвижимости

Затратный подход.

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

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

В соответствии с положениями федерального стандарта оценки «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 объектов 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 объектов недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения рыночной стоимости объектов 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 объектов 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 элементарных показателей стоимости);
- метод единичных расценок.

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

собственности и т.д.).

Для расчета полной стоимости оцениваемых объектов скорректированная стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц сравнения (площадь, объем). Для определения величины затрат обычно используются различные справочные и нормативные материалы (УПСС, УПВС и т.д.). Информационной базой для приведенной методики расчета может служить ежеквартальное издание консалтинговой компании «КО-ИНВЕСТ» «Индексы цен в строительстве».

Метод разбивки по компонентам заключается в том, что стоимость объектов 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 объектов 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 объектов затратным подходом необходимо учитывать стоимость земельного участка и норму прибыли инвестора.

Методические основы определения износа улучшений

Износ характеризуется уменьшением полезности объектов 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 объектов недвижимости, выделяют следующие виды износа:

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

Физический износ – это утрата первоначальных технико-эксплуатационных качеств объектов 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 в результате его несоответствия современным требованиям рынка к планировке, техническому оснащению, дизайну и др.

Для определения функционального износа могут быть использованы следующие методы:

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

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

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

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

Сравнительный (рыночный) подход

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

Например, в методах оценки, совместимых с рыночным подходом, часто используются рыночные множители, возникающие из комплекта сопоставимых показателей. Множители могут находиться в одних диапазонах с другим множителем по каждому сопоставимому показателю. Для выбора надлежащего множителя из диапазона требуется использовать суждение с учетом качественных и количественных факторов, специфических для оценки.

Методы оценки, совместимые с рыночным подходом, включают матричное ценообразование. Матричное ценообразование - это математический метод, используемый преимущественно для оценки некоторых видов финансовых инструментов, таких как долговые ценные бумаги, не основываясь лишь на котируемых ценах на определенные ценные бумаги, а скорее на отношении ценных бумаг к другим котируемым ценным бумагам, используемым как ориентир.

В соответствии с положениями федерального стандарта оценки «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 оцениваемыми объектами 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 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 объектов 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 оцениваемых объектов, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этих объектов, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) для сравнения объектов 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 объектов;
- физические характеристики объектов, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

Доходный подход.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при использовании доходного подхода будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм. Такие методы оценки включают, например, следующее:

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

стоимости некоторых нематериальных активов.

В соответствии с положениями федерального стандарта оценки «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 объектов 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 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. 47.

Таблица 47.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
Сравнительный (рыночный) подход			
Качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы)	При проведении настоящей оценки данный метод использовался при определении части поправок, количественное значение которых определяется в основном экспертными методами, а именно: поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений).	Целесообразно использовать метод экспертных оценок в части расчета поправки на условия рынка (в части поправки к ценам предложений)	Сравнительный (рыночный) подход используется, в рамках сравнительного (рыночного) подхода
Метод корректировок	В открытых источниках информации имеется информация об offerтах к продаже земельных участков под индивидуальное 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	Ввиду того, что в рамках сравнительного (рыночного) подхода предполагается использовать метод корректировок, то данный метод (метод регрессионного анализа) оценщик принял решение не использовать.	Метод использовать не целесообразно	
Метод выделения	Ввиду того, что в рамках сравнительного (рыночного) подхода предполагается использовать метод	Метод использовать не целесообразно	

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

Источник: 1. Анализ оценщика.

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

Анализ возможности использования подходов и методов оценки для оцениваемого объекта индивидуального жилищного строительства (жилого дома) представлен в табл. 48.

Таблица 48.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки для оцениваемого здания

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
Затратный подход			
Метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы)	Ввиду того, что оцениваемое улучшение (жилой дом) подлежит сносу, то в рамках настоящего подхода определялось стоимость возвратных материалов, полученных при демонтаже жилого дома. Существующая информационная и справочная база сборников УПСС (укрупненные показатели стоимости строительства) позволяет рассчитать стоимость строительства оцениваемого жилого дома.	Метод использовать целесообразно	Затратный подход используется, в рамках затратного подхода используется метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы).
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 не целесообразно	
Метод единичных	Ввиду того, что в рамках затратного подхода	Метод использовать	

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
расценок	предполагается использовать метод сравнительной единицы, то данный метод (метод единичных расценок) при проведении настоящей оценки не использовался.	не целесообразно	
Сравнительный (рыночный) подход			
Качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы)	Ввиду того, что оцениваемое улучшение (жилой дом) подлежит сносу, то методы сравнительного (рыночного) подхода не использовались.	Метод использовать не целесообразно	Сравнительный (рыночный) подход не используется.
Метод корректировок		Метод использовать не целесообразно	
Метод регрессионного анализа		Метод использовать не целесообразно	
Доходный подход			
Метод дисконтирования денежных потоков	Ввиду того, что оцениваемое улучшение (жилой дом) подлежит сносу, то методы доходного подхода не использовались.	Метод использовать не целесообразно	Доходный подход не используется.
Метод прямой капитализации		Метод использовать не целесообразно	
Метод капитализации по расчетным моделям		Метод использовать не целесообразно	

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таким образом, при проведении настоящей оценки, для определения стоимости объекта индивидуального жилищного строительства (жилого дома), используется затратный подход, в рамках которого используется метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы).

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

6.2.1. Общие положения

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

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

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

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

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

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

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

Оценка стоимости методом корректировок предполагает следующую последовательность действий:

1. Выбор единицы сравнения (определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки).
2. Выбор объектов-аналогов (выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них).
3. Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения).
4. Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта (сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки).
5. Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта.
6. Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта (внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости)).
7. Расчет стоимости объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов (согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки).

Выбор единицы сравнения

Для объектов недвижимости наиболее распространенными единицами сравнения цены продажи являются удельные единицы измерения цены – цена одного квадратного метра.

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$C_{уд.} = \frac{C}{S_{об.}},$$

где:

C - общая цена объекта, предлагаемого к продаже, руб.;

S_{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 предназначены для жилищного строительства (индивидуального жилищного строительства).

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

Также выбор объектов-аналогов проводился с учетом принципа замещения.², 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 ценой³.

Таким образом, исходя из рекомендуемого количества аналогов (не менее 3-5 ед.), оценщик отобрал 6 объектов-аналогов.

Данные об объектах-аналогах, используемых в дальнейших расчетах, представлены в табл. 49.

Таблица 49.

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 1	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 2	Объект анализа 2	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Доронина	450,0	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство	нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом)	без построек	4 000 000	8 889
Объект-аналог 3	Объект анализа 3	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Пушкина	864,0	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство	электричество	без построек	9 500 000	10 995
Объект-аналог 4	Объект анализа 4	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Рознина, д. 158	540,0	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство	электричество, есть возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом	на участке имеются ветхие строения (под снос (разбор))	5 500 000	10 185
Объект-аналог 5	Объект анализа 5	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, д. 58	610,0	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство	электричество заведено, есть возможность подключения к воде, газу, канализации	без построек	5 800 000	9 508
Объект-аналог 6	Объект анализа 8	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Обская, д. 27	477,0	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство	электричество, водопровод	на участке имеются ветхие строения (под снос (разбор))	3 800 000	7 966

² Принцип замещения гласит, что рациональный покупатель не заплатит за объект оценки больше минимальной удельной цены, взимаемой за другую собственность, обладающую такой же полезностью.

³ Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.

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

Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте г. Ханты-Мансийск представлено на рис. 10.

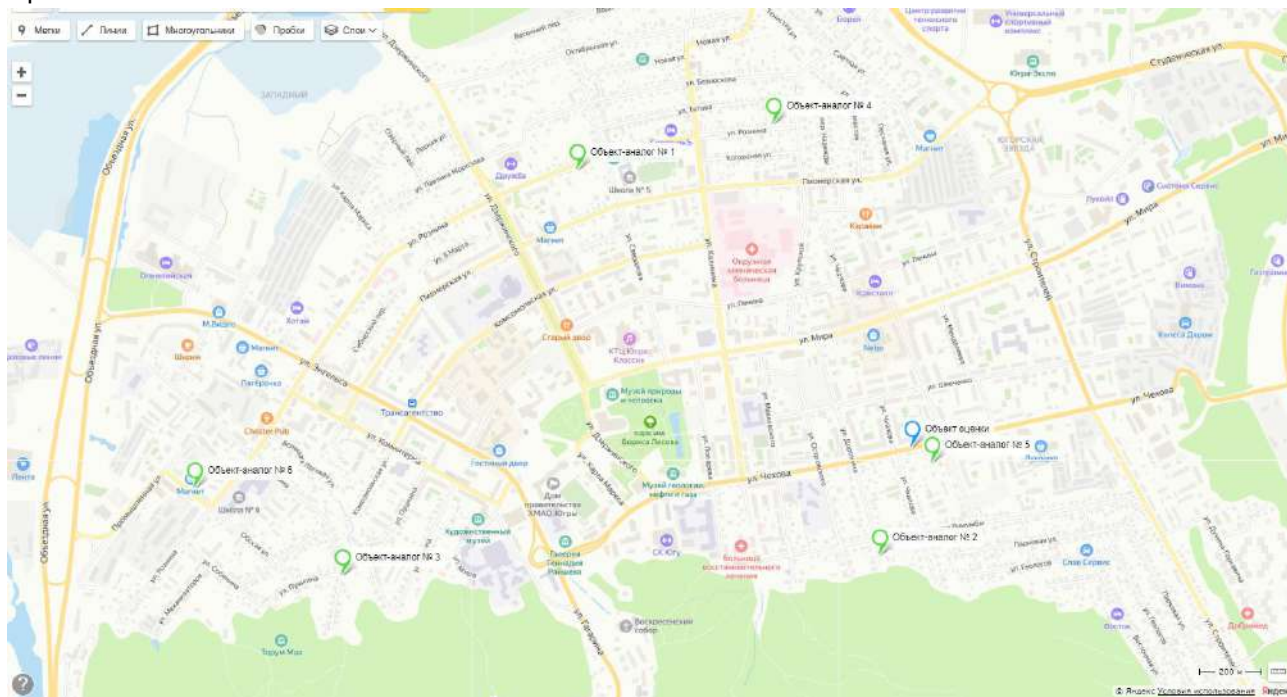


Рис. 10. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте г. Ханты-Мансийск

Определение элементов сравнения

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

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

12. Дополнительные характеристики.

Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта

Сравнение объектов оценки и объектов-аналогов представлено в табл. 50.

Таблица 50.

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	Объект-аналог 6	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	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	полная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	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	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	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	земли населенных пунктов	Отличий нет, корректировка не проводилась
- разрешенное использование	для обслуживания усадебного жилого дома (в целом соответствует понятию: индивидуальное жилищное строительство во)	индивидуальное жилищное строительство во	индивидуальное жилищное строительство во	индивидуальное жилищное строительство во	индивидуальное жилищное строительство во	индивидуальное жилищное строительство во	индивидуальное жилищное строительство во	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:								
- адрес объекта	местоположение установлено относительно ориентира, расположено в границах участка. Почтовый адрес ориентира: АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Рознина, д. 111	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Рознина, д. 111	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Доронина	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Пушкина	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Рознина, д. 158	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, д. 58	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Обская, д. 27	Отличия существенные, требуется корректировка. Данная корректировка учтена при корректировке на местоположение (типовая территориальная зона в пределах города)
- типовая территориальная зона в пределах региона	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 1	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах города	сочетание ТЗ № 1, ТЗ № 4 и ТЗ № 5	сочетание ТЗ № 4 и ТЗ № 5	сочетание ТЗ № 1 и ТЗ № 4	ТЗ № 4	ТЗ № 4	сочетание ТЗ № 1, ТЗ № 4 и ТЗ № 5	сочетание ТЗ № 4 и ТЗ № 5	Отличия существенные, вводится поправка на местоположение (на типовую территориальную зону в пределах города)
Физические характеристики:								

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Результаты сравнения
- площадь, кв. м	934,0	750,0	450,0	864,0	540,0	610,0	477,0	Отличия существенные, вводится поправка на площадь
- наличие коммуникаций	электроснабжение, газоснабжение, вдоль границы проходят сети водоснабжения и канализации	электричество	нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом)	электричество	электричество, есть возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом	электричество о заведено, есть возможность подключения к воде, газу, канализации	электричество, водопровод	Отличия существенные, вводится поправка на наличие коммуникаций
- рельеф объекта	ровный (без существенных перепадов высот)	ровный (без существенных перепадов высот)	ровный (без существенных перепадов высот)	ровный (без существенных перепадов высот)	ровный (без существенных перепадов высот)	ровный (без существенных перепадов высот)	ровный (без существенных перепадов высот)	Отличий нет, корректировка не проводилась
- форма объекта	относительно правильная	относительно правильная	относительно правильная	относительно правильная	относительно правильная	относительно правильная	относительно правильная	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики								
- уровень операционных расходов	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	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	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
- состав арендаторов	нет данных	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	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Другие характеристики								
- наличие подъездных дорог	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	Отличий нет, корректировка не проводилась
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов.	нет	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	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Дополнительные характеристики	на участке имеются ветхие строения (поднос (разбор))	без построек	без построек	без построек	на участке имеются ветхие строения (поднос (разбор))	без построек	на участке имеются ветхие строения (поднос (разбор))	Отличия существенные, вводится поправка на необходимость сноса ветхих строений

Источник: 1. Анализ оценщика.

Определение корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта (внесение корректировок)

Анализ данных представленных в табл. 50, показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие поправки:

- поправку на условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- поправку на типовую зону в пределах города (характеристика местоположения);
- поправку на общую площадь (физическая характеристика);
- поправку на наличие коммуникаций (физическая характеристика);

- поправку в части необходимости сноса ветхих строений (дополнительные характеристики).

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)), 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. 51.

Значения величины поправки на уторгование для земельных участков представлены в табл. 51.

Таблица 51.

**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 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%	3,8%	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 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 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%	5,0%	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.statirelt.ru Значение при продаже земельных участков из состава земель населенных пунктов под ИЖС в населенных пунктах группы Б (областные населенные пункты) 6,0

Подтверждение информации

←	Ⓜ	↺	statirelt.ru	Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.04.2023 года
Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.04.2023 года				

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

Примечание:

1. Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства.
2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон 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 кантаментными 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 или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой.
3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.
 - По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:
 - А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск, Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий;
 - Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий;
 - В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- 4 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 (4,5)	7-8 (7,5)	3-8 (5,5)	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)	5-6 (5,5)	7-9 (8)	4-5 (4,5)	8-10 (9)	6-7 (6,5)	10-11 (10,5)	9-12 (10,5)
Красноярск	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)	5-6 (5,5)	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)	5-6 (5,5)	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 (4,5)	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)	5-9 (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									
Владимир	3-6 (4)	7-9 (8)	5-7 (5)	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)	8-9 (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)	5-7 (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)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	5-7 (6)	8-12 (10)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	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	5-8 (6,5)	8-10 (9)	5-9 (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 исследования рынка жилья РФ минимальные сделки при продаже прав собственности имеются в Москве и в Ямало-Ненецком округе.									

Примечание: В скобках указано среднее значение.
По данным исследовательского рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности выносятся 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/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 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. 52.

Таблица 52.

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

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. 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 оценщика 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	0,85	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 оценщика 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. Окранты города, промзоны по отношению к центру города.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,80	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)	0,87	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

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.

Справочник оценщика 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 оценщика 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

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. 53.

Таблица 53.

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 объект-аналог № 5, расположен в районе, сочетающем в себе признаки следующих типовых территориальных зон города ТЗ № 1, ТЗ № 4 и № 5 (центр города, индивидуальные жилые дома, высотная (многоквартирная) жилая застройка).

Объекты-аналоги №№ 1 и 6 расположены в районе, сочетающем в себе признаки типовых территориальных зон города ТЗ № 4 и ТЗ № 5 (индивидуальные жилые дома, высотная (многоквартирная) жилая застройка).

Объект-аналог № 2 расположен в районе, сочетающем в себе признаки типовых территориальных зон города ТЗ № 1 и ТЗ № 4 (центр города, индивидуальные жилые дома).

Объекты-аналоги №№ 3 и 4 расположены в районе с признаками типовой территориальной зоны города ТЗ № 4 (индивидуальные жилые дома).

Для расчета поправки, учитывающей отличия в местоположении внутри города, использовались средние значения коэффициентов, представленных в табл. 53.

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. 54.

Таблица 54.

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)	сочетание ТЗ № 4 и ТЗ № 5	0,83 ((0,86+0,8)/2=0,83)	7
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)	ТЗ № 4	0,86	3
Объект-аналог 4	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	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 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
Объект-аналог 6	сочетание ТЗ № 1, ТЗ № 4 и ТЗ № 5	0,887 ((1+0,86+0,8)/3=0,887)	сочетание ТЗ № 4 и ТЗ № 5	0,83 ((0,86+0,8)/2=0,83)	7

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

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Поправка на физические характеристики (в части поправки на площадь объекта).

Как отмечалось ранее, фактор масштаба (общая площадь) оказывает существенное влияние на удельную стоимость объектов недвижимости, что отражается на ценах сделок с объектами недвижимости.

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

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

Данные исследования представлены на аналитическом портале www.statrliet.ru (см. табл. 55).

Таблица 55.

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	0,704	-0,16	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,16}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,601	-0,17	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,17}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,609	-0,20	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,20}$
поселения до 50 тыс. человек	0,580	-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	0,622	-0,30	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,30}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,712	-0,31	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,31}$

Подтверждение информации

на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.04.2023 года

Категория: **Корректировка рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 14.04.2023 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:

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

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

S – общая площадь земельного участка, кв. м.

b – коэффициент активности рынка.

m – «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 StatRliet 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	0,704	-0,16	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,16}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,601	-0,17	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,17}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,609	-0,20	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,20}$
поселения до 50 тыс. человек	0,580	-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	0,622	-0,30	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,30}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,712	-0,31	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,31}$

S_o – общая площадь оцениваемого земельного участка, кв. м.

S_a – общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, кв. м.

Источник: 1. <https://statrliet.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3134-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-04-2023-goda>

Численность населения г. Ханты-Мансийск составляет 110,368 тыс. чел.⁴

Таким образом, необходимо применять формулу: $K_s = (S_o/S_a)^{0,2}$.

Результаты расчета поправки на различие площадей объекта (объектов) оценки и объектов-аналогов представлены в табл. 56.

Таблица 56.

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	Объект-аналог 6
Общая площадь, кв. м	934,0	750,0	450,0	864,0	540,0	610,0	477,0
Поправка на площадь объекта, %		-4,3	-13,6	-1,5	-10,4	-8,2	-12,6

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Поправка на физические характеристики (в части поправки на наличие коммуникаций).

Важным ценообразующим фактором является наличие инженерных коммуникаций на земельном участке, отсутствие или наличие которых существенно влияет на стоимость объектов недвижимости. В предложениях по продаже объектов (земельных участков) среди основных коммуникаций обычно выделяются электричество, газоснабжение, а также отопление, водоснабжение и канализация. Наибольшие цены запрашиваются за объекты, обеспеченные всеми коммуникациями, по мере снижения числа коммуникаций цены снижаются.

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния фактора наличия коммуникаций на земельных участках.

Данные исследования представлены на аналитическом портале www.statrliet.ru (см. табл. 57).

Таблица 57.

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

на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.04.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 14.04.2023 г.)					
Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется планомерностью 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 сельского назначения, где в непосредственной близости имеются соответствующая магистраль, линейная сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение	
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00	
2	при наличии только одного вида коммуникаций				
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,19	1,13	
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,03	1,08	1,05	
5	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07	
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,12	1,06	
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,08	1,27	1,16	
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,05	1,18	1,10	

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 коммуникации, проведенные по участку и по зданию.
4. При наличии нескольких видов коммуникаций общая корректировка определяется произведением соответствующих коэффициентов.
5. Обеспеченность участка определенным видом коммуникаций означает, что эти коммуникации подаются к границе участка, подключение к центральным сетям не потребует от собственника участка дополнительных затрат (кроме непосредственно подключения) или эти коммуникации оплачены собственником.

Источник: 1. <https://statrliet.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3128-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-04-2023-goda>

Результаты расчета поправки на наличие коммуникаций у оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов представлены в табл. 58.

⁴ <https://admhmansy.ru/rule/admhmansy/adm/departement-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>)

Таблица 58.

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	Объект-аналог 5
Наличие коммуникаций	электроснабжение, газоснабжение, вдоль границы проходят сети водоснабжения и канализации	электричество	нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом)	электричество	электричество, есть возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом	электричество заведено, есть возможность подключения к воде, газу, канализации	электричество, водопровод
Значение коэффициента наличия коммуникаций	1,22 (1,05*1,16=1,22)	1,05	1	1,05	1,05	1,05	1,12 (1,05*1,07=1,12)
Поправка на наличие коммуникаций, %		16 (1,22/1,05-1)*100=16)	22 (1,22/1-1)*100=22)	16 (1,22/1,05-1)*100=16)	16 (1,22/1,05-1)*100=16)	16 (1,22/1,05-1)*100=16)	9 (1,22/1,12-1)*100=12)

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Поправка на дополнительные характеристики (в части необходимости сноса ветхих строений)

По данным аналитического портала www.statrilt.ru, существует следующий диапазон корректирующих коэффициентов на необходимость расчистки земельного участка (см. табл. 59).

Таблица 59.

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	0,81	0,98	0,90

Подтверждение информации

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

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 14.04.2023 г.)				
Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов.				
Итоги расчета StatRilt на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал				
№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,81	0,98	0,90

Примечание:

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон размер корректировки может быть сопоставлено 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://statrilt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3137-na-snos-vetkhikh-zdaniy-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-04-2023-goda>

На оцениваемом земельном участке, как и на объектах-аналогах №№ 4 и 6 находятся ветхие строения под снос (разбор).

Объекты-аналоги №№ 1, 2, 3 и 5 свободны от строений.

Таким образом, к объектам-аналогам №№ 1, 2, 3 и 5 применялся корректирующий коэффициент, определённый в соответствии с вышеприведенной информацией следующим образом: $(0,9/1-1)*100=-10\%$.

Расчет стоимости объекта (объектов) путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов

Результаты проведенных корректировок цен объектов-аналогов представлены в табл. 60.

Таблица 60.

Результаты проведенных корректировок цен объектов-аналогов

Наименование параметра	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6
Площадь, кв. м	934,0	750,0	450,0	864,0	540,0	610,0	477,0
Цена предложения, руб.		6 450 000	4 000 000	9 500 000	5 500 000	5 800 000	3 800 000
Удельная цена, руб./кв. м		8 600	8 889	10 995	10 185	9 508	7 966
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложений), %		-8	-8	-8	-8	-8	-8
Скорректированная удельная цена,		7 912	8 178	10 115	9 370	8 747	7 329

Наименование параметра	Объект оценки	Объект- аналог 1	Объект- аналог 2	Объект- аналог 3	Объект- аналог 4	Объект- аналог 5	Объект- аналог 6
руб./кв. м							
Поправка на местоположение (в части поправки на типовую территориальную зону в пределах города), %		7	-5	3	3	0	7
Скорректированная удельная цена, руб./кв. м		8 466	7 769	10 418	9 651	8 747	7 842
Поправка на физические характеристики (в части поправки на площадь объекта), %		-4,3	-13,6	-1,5	-10,4	-8,2	-12,6
Скорректированная удельная цена, руб./кв. м		8 102	6 712	10 262	8 647	8 030	6 854
Поправка на физические характеристики (в части наличия коммуникаций), %		16	22	16	16	16	9
Скорректированная удельная цена, руб./кв. м		9 398	8 189	11 904	10 031	9 315	7 471
Поправка на дополнительные характеристики (в части необходимости сноса ветхих строений), %		-10	-10	-10	0	-10	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		8 458	7 370	10 714	10 031	8 384	7 471
минимальное значение	7 370						
максимальное значение	10 714						
среднее значение между минимальным и максимальным	9 042						
стандартное отклонение	1 361						
вариация (отношение СКО к среднему значению)	16%						
отклонение min и max значения от среднего (округленно)	18%						

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Расчет стоимости объекта 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 не существенно:

- вариация (отношение СКО к среднему значению) составляет 16%, что соответствует незначительной степени рассеивания⁵;
- отклонение минимального и максимального значения от среднего значения составляет 18%, что по данным

https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19671/1f8829844bd77b6f5cbe57cf035af7da0d22ef

⁵ Коэффициент вариации (Variation coefficient) - <https://wiki.loginom.ru/articles/variation-coefficient.html>.

[3c/?ysclid=la9iia63ty581606548](#) является допустимым.

то оценщик принял решение для согласования результатов и формирования итогового значения единиц сравнения использовать скорректированные значения единиц сравнения для всех объектов-аналогов.

В общем случае согласование результатов оценки и формирование итогового значения цены единицы сравнения возможно с использованием двух алгоритмов:

- расчет средневзвешенного значения, путем введения весовых коэффициентов;
- расчет стоимости путем расчета среднего значения и оценка статистической погрешности.

В настоящем отчете расчет удельной стоимости оцениваемого объекта, полученной на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, проводился на основе алгоритма расчета средневзвешенного значения, путем введения весовых коэффициентов.

Расчет средневзвешенной стоимости, путем введения весовых коэффициентов.

Веса каждому из объектов-аналогов придаются в зависимости от степени отклонения скорректированной удельной цены от первоначальной. Формула для расчета удельного веса объекта-аналога имеет вид:

$$D = \frac{Q - q}{Q} * \left(\frac{1}{n - 1} \right),$$

где:

D - удельный вес объекта-аналога;

Q - суммарное отклонение по всем объектам-аналогам;

q - отклонение по данному объекту-аналогу;

n - количество объектов-аналогов.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости, путем введения весовых коэффициентов, представлены в табл. 61.

Таблица 61.

**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	Объект-аналог 6
Удельная цена предложения, руб./кв. м	8 600	8 889	10 995	10 185	9 508	7 966
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	8 458	7 370	10 714	10 031	8 384	7 471
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м	142	1 519	281	154	1 124	495
Суммарное отклонение, руб./кв. м	3 715					
Веса	0,19236	0,11822	0,18487	0,19171	0,13949	0,17335
Скорректированная удельная цена предложения с учетом веса, руб./кв. м	1 627	871	1 981	1 923	1 169	1 295
Средневзвешенная удельная цена с учетом округлений, руб./кв. м	8 870					

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Расчет стоимости объекта (объектов) оценки

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

$$C_{3У} = C_{3У_{удел}} * S_{3У},$$

где:

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

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

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

Результаты расчета стоимости оцениваемого земельного участка, с учетом округлений, представлены в табл. 62.

Таблица 62.

Результаты расчета стоимости оцениваемого земельного участка, с учетом округлений

Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Удельная стоимость, руб./кв. м	Стоимость, руб., с учетом округлений
86:12:0101088:13	934,0	8 870	8 285 000

Источник: 1. Расчеты оценщика.

6.3. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки затратным подходом

6.3.1. Общие положения

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.

Другими словами, применение затратного подхода предполагает, что затраты, необходимые для создания оцениваемого объекта в его существующем состоянии или воспроизведения его потребительских свойств, соответствует рыночной (справедливой) стоимости этого объекта. Данный принцип основывается на предположении о том, что типичный (осведомленный) покупатель вряд ли пожелает платить за приобретаемый объект больше того, чем может стоить создание аналогичного объекта.

Главное преимущество затратного подхода, определяющее его большую популярность среди практикующих оценщиков, состоит в его пригодности для более или менее достоверной оценки объектов на малоактивных рынках (к которым, в том числе, относятся оцениваемые объекты – инженерные сооружения (коммуникации).

Недостаточность информации о состоявшихся сделках в ряде случаев ограничивает возможность практического использования сравнительного (рыночного) и доходного подходов. В этих условиях применение затратного подхода, опирающегося на солидную сметно-нормативную базу отечественного строительства, способно привести к надежным результатам оценки существующих и вновь создаваемых (планируемых к строительству) объектов недвижимости.

Как известно, сравнительный анализ затрат на строительство широко используется при выборе (принятии) инвестиционных решений. Поэтому затратный подход успешно применяют при технико – экономическом обосновании нового строительства.

Специфической областью применения затратного подхода является оценка «специальных»/ «уникальных» объектов (например: больниц, музеев, библиотек, храмов и т.п.). Для таких объектов трудно найти сопоставимые продажи и анализ затрат на их воспроизводство (строительство) остается единственной приемлемой альтернативой оценщика.

Затраты на создание (воспроизводство/строительство) объекта недвижимости, т.е. себестоимость строительных работ – это затраты (издержки) строительной организации (Застройщика) на их производство/выполнение и сдачу объекта Заказчику.

Себестоимость строительных работ, выполненных строительной организацией собственными силами, складывается из затрат, связанных с использованием в процессе строительства материалов, топлива, энергии, основных средств, трудовых ресурсов, техники и др.

В зависимости от способов включения в себестоимость работ затраты подразделяются на прямые и косвенные.

Под прямыми затратами понимаются расходы, связанные с производством строительных работ, которые можно непосредственно включать в их себестоимость.

Под косвенными (накладными) затратами понимаются расходы. Связанные с производством строительных работ, относящихся к деятельности строительной организации в целом.

6.3.2. Расчет стоимости объектов оценки методом сравнительной единицы

При проведении настоящей оценки затратный подход использовался для определения стоимости объекта индивидуального жилищного строительства (жилого дома), назначение: жилое, количество этажей 1, площадь 63,7 кв. м, кадастровый номер: 86:12:0101055:265, местоположение: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, д. 54.

При проведении настоящей оценки для определения стоимости затрат на замещение оцениваемого здания (жилого дома), использовался метод сравнительной единицы. Основная расчетная зависимость, реализующая данный метод имеет следующий вид:

$$C_{об} = (C_{ед} + \sum_{j=1}^m C_j) * V(S, L) * \prod_{i=1}^n K_i ,$$

где:

$C_{ед}$ – удельная стоимость затрат на замещение объекта-аналога;

$V(S, L)$ – количество единиц сравнения объекта оценки объем (площадь, длина);

$\sum_{j=1}^m C_j$ - сумма поправок первой группы;

$\prod_{i=1}^n K_i$ - множество относительных поправок к удельной стоимости затрат на замещение объекта.

При проведении настоящей оценки была принята следующая последовательность действий.

1. Выбор укрупненного стоимостного показателя стоимости затрат на замещение объектов недвижимости, с учетом их типологических особенностей, характеризуется следующими показателями:

- этажность;
- высота этажа;
- планировочный тип;
- общая площадь (объем, длина) объекта;
- класс качества объекта;
- конструктивная система.

При проведении настоящей оценки, выбор укрупненных стоимостных показателей затрат на создание (замещение) оцениваемого объекта, проводился на основе использования следующих источников информации:

- С.А. Табакова, А.В. Дидковская. ЖИЛЫЕ ДОМА. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2020 г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». — М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2020.

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 и сметная прибыль по действующим нормативам — в процентах от фонда оплаты труда строителей и механизаторов;
- усредненная величина доначислений к стоимости (Пспр) от суммы вышеперечисленных составляющих, учитывающая затраты 1, 7–10, 12 глав сводного сметного расчета, а так же непредвиденные работы и затраты:
 - предварительная планировка площадки строительства и очистка от мусора территории застройки;
 - благоустройство прилегающей территории в пределах участка, предусмотренного нормами проектирования (за исключением затрат на устройство тех элементов благоустройства, стоимость которых может быть определена отдельно, с применением данных справочника КО-ИН ВЕСТ «Благоустройство территорий»);
 - временные здания и сооружения;
 - дополнительные затраты при производстве строительно-монтажных работ в зимнее время;
 - затраты, связанные с премированием за ввод в действие построенных объектов;
 - средства на покрытие затрат строительных организаций по добровольному страхованию работников и имущества, в том числе строительных рисков;
 - затраты на проведение пусконаладочных работ;
 - содержание службы заказчика. Строительный контроль;
 - проектные работы;
 - изыскательские работы;
 - авторский надзор;
 - экспертиза предпроектной и проектной документации;
 - разработка тендерной документации;
 - сумма резерва средств на непредвиденные работы и затраты.

Результаты выбора укрупненных стоимостных показателей затрат на создание (замещение) оцениваемого объекта представлены в табл. 63.

Таблица 63.

Результаты выбора укрупненных стоимостных показателей затрат на создание (замещение) оцениваемого объекта

Наименование оцениваемого объекта	Характеристика оцениваемого объекта			Характеристика объекта-аналога				Наименование аналога / источник информации
	КС	Площадь, кв. м	Основной материал	КС	Площадь, кв. м	Основной материал	Удельная стоимость, руб./ед. изм.	
Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом), назначение: жилое, количество этажей 1, площадь 63,7 кв. м, кадастровый номер: 86:12:0101055:265	КС-7	63,7	дерево (стены брусчатые)	КС-7	от 51 до 100	дерево (стены рубленные/брусчатые)	22 029 руб./кв. м	Жилой дом, индивидуальный (без подвала) / Жилые дома, 2020 код глЖЗ.04.001.1819 стр. 554

Подтверждение информации

© КО-ИНВЕСТ 2020

Жилой дом, индивидуальный (без подвала)										Этажность: 1, Высота, м: 2.7				КС-7			
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Железобетонные										СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Рубленные / брусчатые							
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			
ruЖЗ.04.001.1818										от 140 до 270	от 51 до 100	*Standard	РУБ. на 1 м2	32 274			
ruЖЗ.04.001.1819										от 140 до 270	от 51 до 100	*Econom	РУБ. на 1 м2	22 029			
ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХНИКА, БИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБО ОПАСНЫЕ РАБОТЫ, ЛЯПТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ, ПОЛИИ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СВЯЗНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruЖЗ.04.001.1818	4320,3 13,39%	9652,5 29,91%	1565,8 4,85%	5109,5 15,83%	1294,2 4,01%		851,7 2,64%	2348,7 7,28%	3914,4 12,13%			755,4 2,34%	1402,9 4,35%	1058,6 3,28%			32274,0 100,00%
ruЖЗ.04.001.1819	4285,7 19,45%		4835,1 14,85%	1260,1 3,85%	1333,6 4,05%	1137,2 3,51%	1214,8 3,70%	1890,1 5,88%	3150,1 9,76%			763,0 2,34%	1417,0 4,40%	742,4 2,29%			22029,0 100,00%

554

Источник: 1. Анализ оценщика.

2. Расчет поправок к стоимости отдельных конструктивных элементов, необходимых для учета неполного соответствия объектов недвижимости объектам-аналогам по конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем (поправки первой группы).

На данном этапе расчетов основными поправками являются:

- поправка на степень учета стоимости специальных конструкций и других видов работ;
- конструктивные поправки, связанные с типами применяемых материалов и инженерных систем.

Поправка на степень учета стоимости специальных конструкций и других видов работ.

Данная поправка учитывает существенные различия в конструктивных решениях и оборудовании объектов недвижимости и объектов-аналогов.

Поправки 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 объекта оценки и объекта аналога, соответственно.

Результаты расчета поправки на отличия в конструктивных решениях представлены в табл. 64.

В данной таблице представлены ценностные коэффициенты для отличающихся конструктивных элементов объекта-аналога и объекта оценки. Для идентичных конструктивных элементов значение ценностных коэффициентов равно 1.

Таблица 64.

Результаты расчета поправки на отличия в конструктивных решениях

Наименование конструктивного элемента	Удельная восст. стоимость конструкт. элемента	Ценностный коэффициент объекта оценки	Ценностный коэффициент объекта-аналога	Значение поправки, руб./м ²
- фундаменты, подземная часть	4 285,7	1	1	0,00
- стены наружные, возможна отделка	4 835,1	1	1	0,00
- стены внутренние, перегородки, сантехкабины	1 260,1	1	1	0,00
- перекрытия и покрытие	1 333,6	1	1	0,00
- кровля	1 137,2	1	1	0,00
- проемы	1 214,8	1	1	0,00
- полы	1 890,1	1	1	0,00
- внутренняя отделка	3 150,1	1	1	0,00
- отопление, вентиляция и кондиционирование	763,0	1	1	0,00
- водоснабжение и канализация	1 417,0	0	1	- 1 417,0
- электроснабжение и освещение	742,4	1	1	0,00
Итоговая сумма поправок				- 1 417,0

Источник: 1. Анализ оценщика.

3. Расчет поправок к стоимости групп конструктивных элементов, учитывающих отличия объектов недвижимости и объектов – аналогов характерных для объекта в целом (поправки второй группы).

На данном этапе расчетов основными поправками являются.

- поправка (коэффициент) на различия в высоте этажа;
- поправка (коэффициент) на разницу в объеме или площади;
- поправка (коэффициент) на различия в сейсмичности;
- поправка (коэффициент) на изменение цен в строительстве;
- поправка (коэффициент), учитывающая климатические условия и региональные уровни цен на ресурсы - региональный индекс;
- поправка (коэффициент), учитывающая прибыль предпринимателя;
- поправка (коэффициент), учитывающая налог на добавленную стоимость.

Поправка (коэффициент) на различия в высоте этажа.

В соответствии с рекомендациями по использованию сборника «С.А. Табакова, А.В. Дидковская. ЖИЛЫЕ ДОМА. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2020 г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». — М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2020» данная поправка для жилых домов рассчитывается по формуле:

$$C_h = K_h * C_{общ},$$

где:

$C_{общ}$ - удельный справочный показатель стоимости здания-аналога;

K_h - корректирующий коэффициент, принимаемый в зависимости от высоты этажа оцениваемого здания по таблице:

высота этажа объекта из справочника	высота этажа оцениваемого жилого здания																		
	2,5	2,6	2,7	2,8	2,9	3,0	3,1	3,2	3,3	3,4	3,5	3,6	3,7	3,8	3,9	4,0	4,1	4,2	4,3
2,5	1,000	1,013	1,027	1,040	1,053	1,067	1,080	1,093	1,107	1,120	1,133	1,147	1,160	1,174	1,187	1,200	1,214	1,227	1,240
2,6	0,987	1,000	1,013	1,026	1,040	1,053	1,066	1,079	1,092	1,105	1,119	1,132	1,145	1,158	1,171	1,184	1,198	1,211	1,224
2,7	0,974	0,987	1	1,013	1,026	1,039	1,052	1,065	1,078	1,091	1,104	1,117	1,13	1,143	1,156	1,169	1,182	1,195	1,208
2,8	0,962	0,974	0,987	1,000	1,013	1,026	1,038	1,051	1,064	1,077	1,090	1,103	1,115	1,128	1,141	1,154	1,167	1,180	1,192
2,9	0,949	0,962	0,975	0,987	1,000	1,013	1,025	1,038	1,051	1,063	1,076	1,089	1,101	1,114	1,127	1,139	1,152	1,165	1,177
3,0	0,937	0,950	0,962	0,975	0,987	1,000	1,013	1,025	1,038	1,050	1,063	1,075	1,088	1,100	1,113	1,125	1,138	1,150	1,163
3,1	0,926	0,938	0,951	0,963	0,975	0,988	1,000	1,012	1,025	1,037	1,049	1,062	1,074	1,087	1,099	1,111	1,124	1,136	1,148
3,2	0,915	0,927	0,939	0,951	0,963	0,976	0,988	1,000	1,012	1,024	1,037	1,049	1,061	1,073	1,085	1,098	1,110	1,122	1,134
3,3	0,904	0,916	0,928	0,940	0,952	0,964	0,976	0,988	1,000	1,012	1,024	1,036	1,048	1,060	1,072	1,084	1,096	1,109	1,121
3,4	0,893	0,905	0,917	0,929	0,940	0,952	0,964	0,976	0,988	1,000	1,012	1,024	1,036	1,048	1,060	1,071	1,083	1,095	1,107
3,5	0,882	0,894	0,906	0,918	0,929	0,941	0,953	0,965	0,976	0,988	1,000	1,012	1,024	1,035	1,047	1,059	1,071	1,082	1,094
3,6	0,872	0,884	0,895	0,907	0,919	0,930	0,942	0,953	0,965	0,977	0,988	1,000	1,012	1,023	1,035	1,047	1,058	1,070	1,081
3,7	0,862	0,873	0,885	0,896	0,908	0,919	0,931	0,942	0,954	0,965	0,977	0,988	1,000	1,012	1,023	1,035	1,046	1,058	1,069
3,8	0,852	0,864	0,875	0,886	0,898	0,909	0,920	0,932	0,943	0,955	0,966	0,977	0,989	1,000	1,011	1,023	1,034	1,045	1,057
3,9	0,843	0,854	0,865	0,876	0,888	0,899	0,910	0,921	0,933	0,944	0,955	0,966	0,978	0,989	1,000	1,011	1,022	1,034	1,045
4,0	0,833	0,844	0,855	0,867	0,878	0,889	0,900	0,911	0,922	0,933	0,944	0,956	0,967	0,978	0,989	1,000	1,011	1,022	1,033
4,1	0,824	0,835	0,846	0,857	0,868	0,879	0,890	0,901	0,912	0,923	0,934	0,945	0,956	0,967	0,978	0,989	1,000	1,011	1,022
4,2	0,815	0,826	0,837	0,848	0,859	0,869	0,880	0,891	0,902	0,913	0,924	0,935	0,946	0,956	0,967	0,978	0,989	1,000	1,011
4,3	0,806	0,817	0,828	0,839	0,849	0,860	0,871	0,882	0,892	0,903	0,914	0,925	0,935	0,946	0,957	0,968	0,978	0,989	1,000

Рекомендации по использованию

Высота объекта оценки составляет 2,95 м (согласно данным Технического паспорта).

Высота объекта-аналога составляет 2,7 м.

Соответственно, исходя из данных вышеприведенной таблицы, значение данной поправки составит: $(1,026 + 1,039) / 2 = 1,0325$.

Поправка (коэффициент) 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 справочника УПСС «Жилые дома», 2020 издательства КО-ИНВЕСТ и представлены в табл. 65.

Таблица 65.

Поправка на разницу в объеме (площади) для сборников УПСС издательства КО-ИНВЕСТ			
Поправка на разницу в объеме		Поправка на разницу в площади	
$V_o/V_{спр}$	K_o	$S_o/S_{спр}$	K_o
0,10 – 0,29	1,22	0,25 – 0,49	1,2
0,3 – 0,49	1,2	0,5 – 0,85	1,1
0,5 – 0,7	1,16	0,86 – 1,15	1
0,71 – 1,30	1	1,16 – 1,50	0,95
1,31 – 2,0	0,87	1,51 – 2,0	0,93

Источник: 1. Общая часть справочника УПСС «Жилые дома», 2020 издательства КО-ИНВЕСТ.

В связи с тем, что диапазон площади объекта-аналога составляет от 51 до 100 кв. м, а площадь объекта оценки находится в этом диапазоне (63,7 кв. м), а также в связи с тем, что диапазон объема объекта-аналога составляет от 140 до 270 куб. м, а объем объекта оценки находится в этом диапазоне (220 куб. м), то данная поправка не применялась.

Значение данной поправки (корректировки) принято равным 1,0.

Поправка (коэффициент) на 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:

$$K_{\text{сейсм.}} = \frac{\alpha_i}{\alpha_c},$$

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. 66.

Таблица 66.

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 справочника УПСС «Жилые дома», 2020 издательства КО-ИНВЕСТ.

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 данной поправки (корректировки) принято равным 1,0.

Поправка (коэффициент) на изменение цен в строительстве:

Данная поправка вводится для корректировки показателей справочников КО-ИНВЕСТ серии «Справочник оценщика» на дату оценки по сравнению с 01.01.2020 г.

Расчетная зависимость для определения значения данного показателя имеет следующий вид:

$$K_{\text{пер}} = I_{\text{ИИКС} \# 120}^{01.07.2022/01.01.2020} * I_{\text{Датаоценки} 01.07.2022},$$

где:

$I_{\text{ИИКС} \# 120}^{01.07.2022/01.01.2020}$ - корректирующий коэффициент стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений для применения на территории Российской Федерации на 01.07.2022 г. по сравнению с 01.01.2020 г. (базовый регион Московская область) для Тюменской области;

$I_{\text{Датаоценки} 01.07.2022}$ - индекс цен на строительно-монтажные работы на дату оценки по отношению к 01.07.2022 г. для Тюменской области.

Значения корректирующего коэффициента стоимости строительства $I_{\text{ИИКС} \# 120}^{01.07.2022/01.01.2020}$ приведены в разд.

2.2.2.1 Корректирующие коэффициенты стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений для применения на территории Российской Федерации Межрегионального информационно – аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве. Выпуск № 120, 2022г.».

В соответствии с данными, представленными в вышеуказанном источнике информации, значение данной поправки на 01.07.2022 г. для условий строительства Тюменской области составляет:

- для объектов, имеющих класс конструктивной системы КС-7 – 1,281.

В связи с тем, что в настоящем отчете дата оценки июнь 2023 г., а данные, представленные в разд. 2.2.2.1 Корректирующие коэффициенты стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений для применения на территории Российской Федерации Межрегионального информационно – аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве. Выпуск № 120, 2022г.», приведены по состоянию на 01.07.2022 г., то необходимо ввести коэффициент, учитывающий разницу между датой оценки и данными, представленными в используемом источнике информации.

Расчет коэффициента, учитывающего разницу между датой оценки 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, 2022г.».

В соответствии с данными, представленными в вышеуказанном источнике информации, значение прогнозных индексов на строительно – монтажные работы на территории Тюменской области составляет:

Период	Значение индекса
июн.22	1,0795
июл.22	1,0837
авг.22	1,088
сен.22	1,0924
окт.22	1,0968
ноя.22	1,1012
дек.22	1,1058
янв.23	1,1103
фев.23	1,1148
мар.23	1,1193

Источник: 1. Межрегиональный информационно – аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве. Выпуск № 122, 2022г.

На основе последних 6 периодов (октябрь 2022 г.– март 2023 г.) были спрогнозированы индексы на апрель, май 2023 г.

Полученная зависимость имеет следующий вид:

$$I = 0,0045 * N + 1,09231,$$

где:

N – номер периода (1- октябрь 2022 г.. 2 – ноябрь 2023 г. ... 6 – март 2023 г.).

Соответственно, рассчитанное значение прогнозного индекса на май 2023 г. (01.06.2023 г.), с учетом округлений, составит:

$$I_{май2023} = 0,0045 * 8 + 1,09231 = 1,1283$$

Таким образом, значение коэффициента $I_{Датаоценки\ 01.07.2022}$, учитывающего разницу между датой оценки и данными на 01.07.2022 г., составит:

$$I_{Датаоценки\ 01.07.2022} = \frac{I_{01.06.2023(май2023)}}{I_{01.07.2022}} = \frac{1,1283}{1,0795} = 1,0452$$

Соответственно, скорректированное значение поправки (коэффициента) на изменение цен в строительстве для условий строительства в Тюменской области, по состоянию на дату оценки, с учетом округлений, составляет:

- для объектов, имеющих класс конструктивной системы КС-7:

$$K_{пер} = 1,281 * 1,0452 = 1,3389$$

Поправка (коэффициент), учитывающая климатические условия и региональные уровни цен на ресурсы - региональный индекс

Данная поправка (индекс) учитывает климатические условия и региональные уровни цен на ресурсы, используемые в строительстве объектов. Данная поправка позволяет учесть средний уровень региональных различий.

В связи с тем, что значения индексов, представленные в разделе 2.2.2.1 Корректирующие коэффициенты стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений для применения на территории Российской Федерации Межрегионального информационно – аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве. Выпуск № 120, 2022г.», приведены с учетом территории (региона) нахождения объекта, то значение регионального индекса принято равным 1,0.

Поправка (коэффициент), учитывающая прибыль предпринимателя

Как было отмечено ранее, прибыль предпринимателя (инвестора) является фактором вознаграждения предпринимателя (инвестора) за риск строительства объекта недвижимости и отражает величину, которую предприниматель (инвестор) рассчитывает получить в качестве вознаграждения за свою реализованную активную предпринимательскую (инвестиционную) деятельность.

Данная величина отражает степень риска и уровень компетентности предпринимателя (инвестора), 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.

При проведении настоящей оценки значение величины прибыли предпринимателя было определено на основе информации, представленной в издании «Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Жилые дома. Дачи, дома, таунхаусы, коттеджи. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

Значения прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство жилых домов (прибыль девелопера) представлены в табл. 67.

Таблица 67.

Значения прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство жилых домов, % в год (прибыль девелопера)

№ п/п	Источник	Условия применения поправки	Значение, %
1	Данные, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Жилые дома. Дачи, дома, таунхаусы, коттеджи. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год	Среднее значение прибыли предпринимателя для жилых домов на активном рынке, усредненные данные по городам России	15,3

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таким образом, в настоящем отчете значение величины прибыли предпринимателя было принято равным 15,3% годовых.

T - срок строительства объекта, лет. Значение данного параметра определялось на основе данных, представленных в нормативном документе «Строительные нормы и правила СНиП 1.04.03-85* "Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений" для оцениваемого объекта недвижимости в соответствии с его количественными и качественными характеристиками.

Для определения срока строительства жилого дома, в отношении которого проводятся расчеты, в качестве исходных данных были использованы данные, представленные в табл. 68.

Таблица 68.

Исходные данные для определения срока строительства здания, в отношении которого проводятся расчеты

Наименование объекта	Материал стен	Площадь, кв. м	Срок строительства, мес.
Жилой дом	деревянные брусчатые	100	3
Жилой дом	деревянные брусчатые	150	4
Жилой дом	деревянные брусчатые	250	5,5

Источник: 1. Строительные нормы и правила СНиП 1.04.03-85* "Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений".

На основе данных, представленных в табл. 68, была получена модель расчета продолжительности (срока) строительства жилых домов, аналогичных жилому дому, в отношении которого проводятся расчеты. Графическая интерпретация данной модели представлена на рис. 11.

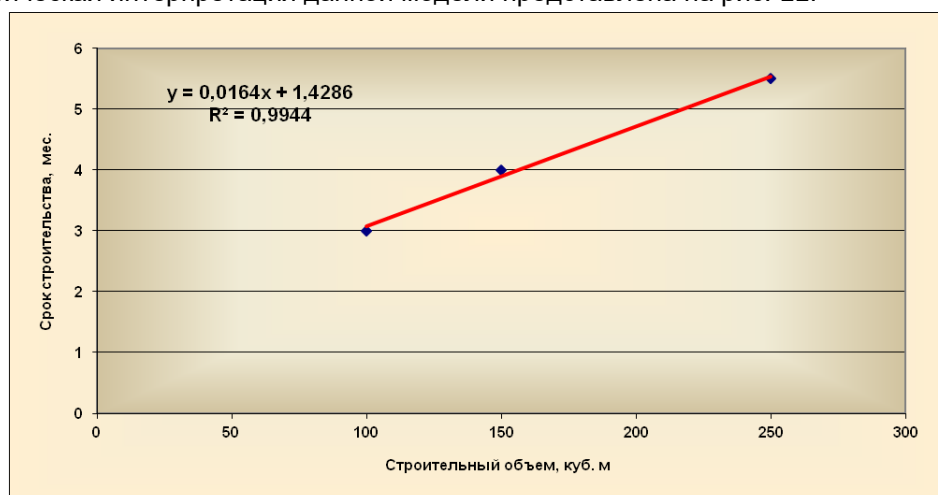


Рис. 11. Графическая интерпретация модели расчета срока строительства жилых домов

Математическое выражение данной модели имеет следующий вид:

$$T = 0,0164 * S + 1,4286,$$

где:

T - срок строительства здания, мес.;

S - площадь, кв. м.

Для расчета срока строительства жилого дома, в отношении которого проводятся расчеты, в качестве исходных данных использовались следующие значения:

- площадь 63,7 кв. м (согласно исходным данным).

Таким образом, срок строительства жилого дома, в отношении которого проводятся расчеты, с учетом округлений, составит:

$$T = 0,0164 * 63,7 + 1,4286 = 2,5 \text{ мес.}$$

Рассчитанное значение прибыли предпринимателя (инвестора) для оцениваемого объекта недвижимости, составит:

$$R_{ин.} = (1 + 0,153)^{2,5/12} - 1 = 0,03 = 3\%$$

Таким образом, в расчетах оценщик приняли значение данной поправки в размере 3%, что соответствует коэффициенту 1,03.

Поправка (коэффициент), учитывающая налог 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.

Определение стоимости затрат на замещение объекта.

Результаты расчета стоимости затрат на замещение оцениваемого объекта, с учетом округлений, представлены в табл. 69.

Таблица 69.

Результаты расчета стоимости затрат на замещение оцениваемых объектов, с учетом округлений

№ п/п	Наименование объекта	Удельная стоимость, руб./ед. изм.	Кол-во ед. изм. (S, кв. м)	Значения поправок первой группы	Значения поправок второй группы						Стоимость затрат на замещение (округленно), руб	
					C _h	K _{V/S}	Ксейсм.	Кпер.	Крег.	Кпред.		Кндс
1	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом), назначение: жилое, количество этажей 1, площадь 63,7 кв. м, кадастровый номер: 86:12:0101055:265	22 029	63,7	- 1 417	1,0325	1	1	1,3389	1	1,03	1,2	2 243 000

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Расчет стоимости объекта на основе использования затратного подхода

В общем случае стоимость объектов недвижимости, с учетом износа, рассчитывается на основе зависимости вида:

$$C_{из.} = C_{об} * (1 - I_{ф}) * (1 - I_{фн}) * (1 - I_{вн}),$$

где:

$C_{об}$ - стоимость затрат на воспроизводство объекта;

$I_{ф}$ - величина физического износа;

$I_{фн}$ - величина функционального износа;

$I_{вн}$ - величина внешнего износа.

Износ определяется, как снижение стоимости объекта недвижимости 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 здания (жилого дома) 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.

Значение физического износа для оцениваемого объекта определялось методом срока жизни (учет эффективного возраста и срока экономической жизни).

Срок (расчетное время) службы объектов строительства зависит от материала конструкций и многих факторов, сопутствующих износу. С учетом основных особенностей материалов и факторов влияния разработаны нормативные сроки эксплуатации.

Сроки службы (лет) по характеристикам материалов конструкций (групп капитальности) представлены ниже:

- I Капитальные каменные 150 лет;
- II Обыкновенные каменные 125 лет;
- III Облегченные каменные 100 лет;
- V Щитовые, каркасные, саманные, глинобитные, фахверковые 30 лет;
- VI Каркасно-камышитовые, из досок и облегченные прочие, 15 лет.

Для общественных объектов предусмотрена более широкая разбивка по группам.

- I Каркасные, с железобетонным или металлическим каркасом, заполненным каменными материалами 175 лет;
- II Особо капитальные, со стенами из штучных камней, крупных блоков 150 лет;
- III С каменными стенами из штучных камней или крупных блоков 125 лет;
- IV С каменными стенами облегченной кладки 100 лет;
- V Со стенами облегченной кладки 80 лет;
- VI Деревянные 50 лет;
- VII Деревянные щитовые или каркасные 25 лет;
- VIII Облегченные 15 лет;
- IX Палатки, павильоны, ларьки и другие легкие здания торговли 10 лет.

Источник: <https://uristi.guru/kvartira/srok-ekspluatatsii.html>

Исходя из представленной классификации, срок службы оцениваемого здания (жилого дома) составляет 50 лет.

Срок эксплуатации оцениваемого здания (жилого здания) определялся на основе зависимости следующего вида:

$$T = (\text{Год оценки} - \text{Год ввода}) / 365,$$

где:

Год оценки - год, в котором проводится оценка;

Год ввода - го ввода объекта недвижимости в эксплуатацию (год окончания строительства).

При расчете сроков эксплуатации оцениваемого здания использовались следующие данные:

- год, в котором проводится оценка – 2023;
- год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию – 1959 г. (согласно Технического паспорта).

Исходя из расчетного срока эксплуатации оцениваемого здания (жилого дома), составляющего 64 года, можно констатировать, что данный срок превысил срок службы здания, исходя из его конструктивных материалов (элементов).

По состоянию на дату оценки, исходя из материалов, предоставленных заказчиком, определено, что оцениваемое здание (жилой дом) находится в ветхом состоянии, непригодным для дальнейшей эксплуатации и подлежащим сносу (разбору).

Взаимосвязь степени физического износа с состоянием конструкций или всего объекта представлено ниже:

- состояние «Хорошее» - физический износ до 10%;
- состояние «Вполне удовлетворительное» - физический износ 11-20%;
- состояние «Удовлетворительное» - физический износ 21-30%;
- состояние «Не вполне удовлетворительное» - физический износ 31-40%;
- состояние «Неудовлетворительное» - физический износ 41-60%;
- состояние «Ветхое» - физический износ 61-75%;
- состояние «Негодное, аварийное» - физический износ более 75%.

Источник: <https://uristi.guru/kvartira/srok-ekspluatatsii.html>

Исходя из состояния оцениваемого здания (жилого дома) значение физического износа определено на уровне 75%.

Результаты расчета стоимости оцениваемого жилого дома, с учетом его износа и округлений, представлены в табл. 70.

Таблица 70.

Результаты расчета стоимости оцениваемого жилого дома, с учетом его износа и округлений

Наименование объекта	Стоимость затрат на восст., руб.	Ф _{физ.} , %	Ф _{функ.} , %	Ф _{внеш.} , %	С _{изн.} руб. (округленно)
Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом), назначение: жилое, количество этажей 1, площадь 63,7 кв. м, кадастровый номер: 86:12:0101055:265	2 243 000	75	0	0	561 000

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Определение стоимости возвратных материалов, получаемых от разборки конструкций здания

Как показал анализ наилучшего и наиболее эффективного использования, демонтаж (снос) существующего улучшения (жилого дома) является наиболее рациональным.

В результате разборки на объектах образуются: строительный мусор; вторичное сырье (металлолом, дрова, кирпичный щебень и т.д.); материалы и конструкции, пригодные к повторному применению, так называемые возвратные материалы.

При решении вопросов об отражении в смете доходов и затрат, связанных с использованием возвратных материалов, руководствуются следующими положениями:

- возвратные материалы являются собственностью заказчика;
- стоимость возвратных материалов не учитывается при определении сметной стоимости и договорной цены на ремонтно – строительные работы, но подлежит исключению из суммы оплаты при расчетах за выполненные работы;
- условия передачи и взаиморасчетов за возвратные материалы определяются заказчиком и подрядчиком при заключении договора подряда. При этом возможны три случая:

а) устанавливается ответственность подрядчика за сохранность материалов при разборке и доставке на склад заказчика;

б) предусматривается передача возвратных материалов подрядчику для использования в производстве работ, стоимость возвратных материалов определяется и исключается при оплате выполненных работ;

в) не оговаривается порядок использования возвратных материалов. Они рассматриваются как строительный мусор, удаление которого со строительной площадки заказчик обязан согласовать с

соответствующими органами (определить место складирования) и оплатить подрядчику затраты по погрузке и вывозу строительного мусора.

В общем случае, количество пригодных для применения возвратных материалов, полученных от разборки и передаваемых заказчику или подлежащих складированию с целью дальнейшего использования, а также конкретная масса негодных материалов и строительного мусора, подлежащих вывозу на свалку, определяются на основании актов обследования и осмотра их в натуре.

Обычно предусматривается повторное использование долговечных материалов (железобетонные плиты, колонны, облицовочные плиты и т.д.). В этом случае в смете необходимо учесть затраты на приведение их в пригодное состояние: очистку, облагораживание, стоимость работ по испытанию материалов и сертификации.

Затраты на вывоз строительного мусора, получаемого от разборки конструктивных элементов, санитарно – технического оборудования зданий и сооружений определяются в сметах по действующим тарифам на перевозки грузов для строительства (с учетом погрузки), исходя из массы мусора и расстояния вывоза от строительной площадки до места свалки. Объемная масса строительного мусора (в плотном теле) принимается по усредненным нормам, т/м³. Масса разбираемых металлоконструкций и инженерно – технологического оборудования принимается по проектным данным.

При расчете стоимости возвратных материалов, получаемых от разборки конструкций оцениваемых зданий, использовалась методика СН 436-72 «Примерные нормы выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе», утвержденные Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства 24.02.1972 г.

В данной методике расчет выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе, исчисляется в виде процента от восстановительной стоимости зданий с учетом их физического износа, а также от материала стен, этажности и строительного объема зданий.

Шифр каждой нормы состоит из четырех индексов – трех цифровых и одного буквенного:

- первый индекс шифра обозначает материал стен здания (1 – каменные, 2- деревянные, 3 – стены смешанной конструкции);
- второй индекс шифра обозначает этажность здания (1 – одноэтажное, 2 – двухэтажное, 3 – трехэтажные);
- третий индекс шифра обозначает категорию физического износа здания (1 – до 20%, 2 – от 21% до 40%, 3 – от 41% до 60%, 4 – от 61% до 80%);
- четвертый индекс шифра определяет объем здания.

В данные нормы включены затраты по приведению материалов, получаемых от разборки зданий, в состояние, пригодное для повторного использования в строительстве или для их реализации, а также затраты на транспортирование материалов к месту их складирования, погрузочно – разгрузочные работы и хранение.

Примерные нормы выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе (в % от восстановительной стоимости зданий с учетом износа) представлены в табл. 71.

Таблица 71.

**Примерные нормы выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе
(в % от восстановительной стоимости зданий с учетом износа)**

Шифр (материал стен, этажность и категория износа здания)	Объем здания в куб. м, до						
	200	500	1000	1500	2000	3000	5000 и более
	Индекс						
	а	б	в	г	д	е	ж
1-1-1	11,3	10,9	10,2				
1-1-2	10,6	9,5	8,37				
1-1-3	6	5,4	5				
1-1-4	1,85	1,6	1,4				
1-2-1		14,2	12,7	12,4	9,5	8,38	6,29
1-2-2		9,7	8,57	7,91	7,51	6,77	5,9
1-2-3		7,2	6,38	6,19	6,17	5,57	4,65
1-2-4		4,3	3,4	2,78	2	1,38	1,08
1-3-1				12,1	11,1	9,4	8,2
1-3-2				7,4	7,33	7,2	7,1
1-3-3				6,11	5,45	4,65	4,49
1-3-4				1,19	1,05	0,85	0,83
2-1-1	8,7	8,67	8,4	6,9	6,14		

Шифр (материал стен, этажность и категория износа здания)	Объем здания в куб. м, до						
	200	500	1000	1500	2000	3000	5000 и более
	Индекс						
	а	б	в	г	д	е	ж
2-1-2	6,85	6,73	6,7	6,4	6,02		
2-1-3	7,22	5,21	4,96	3,66	3,48		
2-1-4	1,88	1,43	1,37	1,26	1,16		
2-2-1			8,12	7,55	5,99	5,95	5,78
2-2-2			6,8	6,74	5,85	5,77	5,5
2-2-3			6,52	4,9	4,14	4,13	2,48
2-2-4			2,1	1,93	1,81	1,7	1,3
3-2-1			10,5	10	7,55	6,93	6,75
3-2-2			8,37	7	6,37	5,95	5,18
3-2-3			4,83	4,51	4,04	3,55	3,3
3-2-4			2,05	1,98	1,45	1,44	1,31

Источник: 1. Методика СН 436-72

Расчет стоимости возвратных материалов, получаемых от разборки конструкций оцениваемого здания, проводился по формуле:

$$C_{mat} = C_{изн.} * K_{вых.} / 100 ,$$

где:

C_{mat} – стоимость материалов, получаемых при разборке здания;

$K_{вых.}$ – нормы выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе, %.

Норма выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе $K_{вых.}$ для оцениваемого здания, определялась на основе данных, представленных в табл. 71.

Шифр (материал стен, этажность и категория износа здания) для оцениваемого здания – 2-1-4.

Объем оцениваемого здания (жилого дома) определен на основе данных технического паспорта и составляет 220 куб. м.

В виду того, что в шифре 2-1-4 отсутствуют данные для строительного объема 220 куб. м, то оценщиком были рассчитаны показатели $K_{вых.}$ для строительных объемов оцениваемого здания с использованием зависимости, представленной на рис. 12.

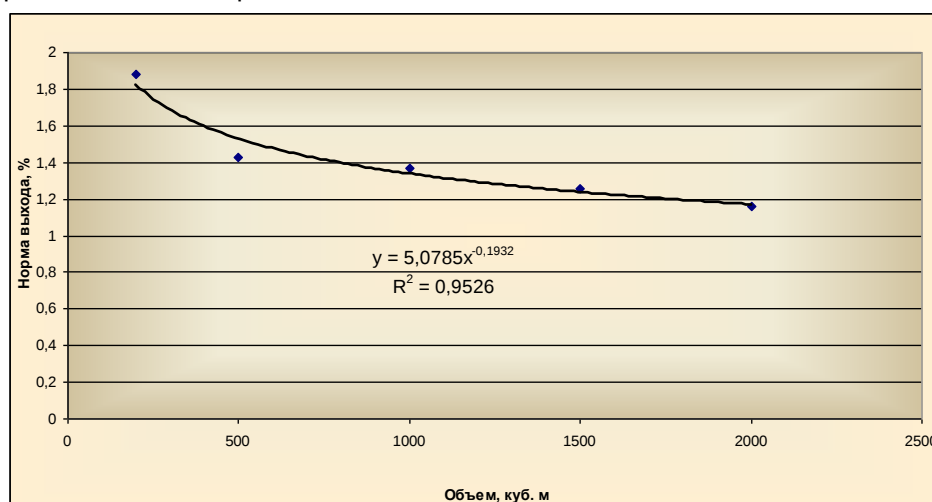


Рис. 12. Зависимость нормы выхода годных материалов для шифра 2-1-4

Расчет стоимости возвратных материалов, получаемых от разборки конструкций оцениваемого здания (жилого дома), находящегося в ветхом состоянии, представлен в табл. 72.

Таблица 72.

**Результаты расчета стоимости возвратных материалов, получаемых от разборки конструкций
оцениваемого здания, находящегося в ветхом состоянии**

Наименование объекта	С _{изн.л} руб.	Индекс материала стен	Индекс этажности	Индекс категории износа	Строит. объем, куб. м	% выхода строит. материалов	Стоимость возврат. материалов, руб. с учетом НДС (округленно)
Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом), назначение: жилое, количество этажей 1, площадь 63,7 кв. м, кадастровый номер: 86:12:0101055:265	561 000	2	1	4	220	1,8*	10 000

Источник: 1. Расчеты оценщика.

* - показатель $K_{вых.}$ для строительного объема оцениваемого здания определен с использование зависимости, представленной выше (см. рис. 12).

Результаты расчета стоимости жилого дома, полученные на основе использования затратного подхода, с учетом округлений, представлены в табл. 73.

Таблица 68.

**Результаты расчета стоимости жилого дома, полученные на основе использования затратного подхода,
с учетом округлений**

Наименование объекта	Стоимость, руб. с НДС	Стоимость, руб. без учета НДС, округленно
Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом), назначение: жилое, количество этажей 1, площадь 63,7 кв. м, кадастровый номер: 86:12:0101055:265	10 000	8 300

Источник: 1. Расчеты оценщика.

6.4. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом

При проведении настоящей оценки доходный подход для определения стоимости объекта (объектов) оценки не применялся (обоснован отказ). Обоснование отказа от применения доходного подхода к оценке объекта (объектов) оценки представлено в разделе 6.1 настоящего отчета.

6.5. Согласование результатов оценки

Ввиду того, что в настоящем отчете для оцениваемых объектов 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 этого подхода.

Таким образом, в результате проведенных исследований и расчетов определено, что итоговая величина справедливой стоимости оцениваемых объектов недвижимости составляет:

1. Итоговая величина справедливой стоимости земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для обслуживания усадебного жилого дома, площадь 934 +/- 11 кв. м, кадастровый номер: 86:12:0101088:13, местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, 54, планируемого к включению в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

8 285 000

**(Восемь миллионов двести восемьдесят пять 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 объекта индивидуального жилищного строительства, назначение: жилое, количество этажей 1, площадь 63,7 кв. м, кадастровый номер: 86:12:0101055:265, местоположение: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, д. 54, планируемого к включению в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

8 300

**(Восемь тысяч триста)
рублей**

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

РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ

1. Итоговая величина справедливой стоимости земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для обслуживания усадебного жилого дома, площадь 934 +/- 11 кв. м, кадастровый номер: 86:12:0101088:13, местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, 54, планируемого к включению в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

8 285 000**(Восемь миллионов двести восемьдесят пять 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 объекта индивидуального жилищного строительства, назначение: жилое, количество этажей 1, площадь 63,7 кв. м, кадастровый номер: 86:12:0101055:265, местоположение: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, д. 54, планируемого к включению в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

8 300**(Восемь тысяч триста)
рублей**

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

Оценщик

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. Полная версия по состоянию на сентябрь 2020 г. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.
2. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть II. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.
3. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.
4. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.
5. Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Жилые дома. Дачи, дома, таунхаусы, коттеджи. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.
6. С.А. Табакова, А.В. Дидковская. ЖИЛЫЕ ДОМА. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2020 г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». — М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2020.
7. Индексы цен в строительстве. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень. - М. КО-Инвест, 2022 г. Выпуск №120.
8. Индексы цен в строительстве. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень. - М. КО-Инвест, 2023 г. Выпуск №122.

3. Методическая литература

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.

4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учебное и практическое пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
6. Фридман Д., Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.
8. Финансовый менеджмент. Теория и практика: под редакцией Е.С. Стояновой – М., издательство «Перспектива», 2000. – 655 с.
9. Асват Дамодаран. Инвестиционная оценка. Инструменты и методы оценки любых активов. 4-е издание. Москва, 2007. – 1323 с.

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

Продажа участка 7,5 сот.

Продано участок 7,5 сот. ул. Розина, 111, Ханты-Мансийск, Ханты-Мансийский АО — база ЦИАН, объявление 254753820

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Сервисы

Находимость в Ханты-Мансийске: Продажа → Продажа земельных участков в Ханты-Мансийске → улица Розина
Обновлено: 30 мая, 16:51 • 343 просмотра, 0 на карте

Участок, 7,5 сот.

Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Розина, 111 На карте

В избранное Добавить фото Видеть план Добавить описание Добавить видео Добавить контакты Поделиться ссылкой



улица Розина

Фото

6 450 000 Р

Следите за изменением цены

Цена за метр 860 000 Р/сот.

+7 919 530-21-63

- Номер только для звонков, сообщение не придет
- Если хотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Составитель ID 70862564

РАССЧИТАЙТЕ ПЛАТЕЖ ПО ИПОТЕКЕ В СЕРВИСЕ ЦИАН от 5,7%

Группа «Эталон»
Срок ипотеки в рассрочку с первым взносом от 400 тыс. рублей
+7 (800) 551-18-79

Запрещается ООО «Строительный инвестиционный фонд Эталон» в Шумихин.
По документам на здание: дом ул. Розина, дом № 43А/103/Н,
Бассейн Гостевой, Высота над землей до 3 м, 6 этажей 432, 071Н,
допустимости. Возможны изменения при строительстве, застройщик

Планировка участка 7,5 сот.

Статус участка ЮКС

Отзыв о сайте

страница 135

Продажа участка 7.5 сот. ул. Ресанина, 111, Ханты-Мансийск, Ханты-Мансийский АО – база ЦИАН, объявление 254753820

Фотографии (1) Описание На карте Ипотека Контактное лицо Поиск объявления Участок 7,5 сот.

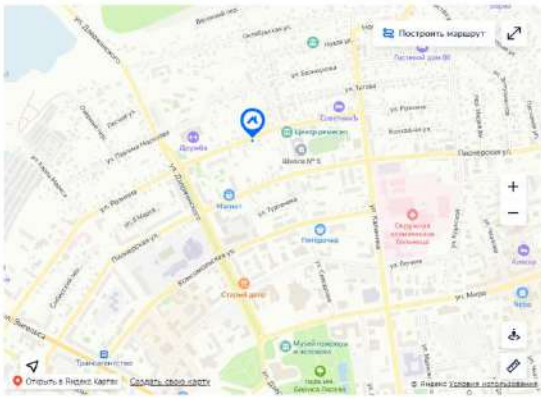
Об участке

Площадь: 7,5 сот. Электричество: Есть

Статус участка: Индивидуальное жилищное строительство

Коммуникации и удобства

Мусорный бак Инфраструктура Покрытие дорог



6 450 000 Р

Следить за изменением цены

Цена за метр: 860 000 Р/сот.

+7 919 530-21-63

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

СВЕТОВИДНИК ID 70862564

РАСЧИТАЙТЕ ПЛАТЕЖ ПО ИПОТЕКЕ В СЕРВИСЕ ЦИАН

Группа «Эталон»

Самые лучшие в отрасли с первым взносом от 450 тыс. рублей

+7 (800) 551-18-79

Ипотечный ООО «Специализированный застройщик Эталон» в Ханты-Мансийске

По адресу: на ул. Ресанина, 111, Ханты-Мансийский АО и т.д. +7 (800) 551-18-79

См. также: Владельцы: 4,12, 0,714

Портал на сайт

Отзыв о сайте

2. https://khn.etagi.com/realty_out/6344370/

Покупка земельного участка, Центральный, 4,5 сот., 6344370, Ханты-Мансийск - покупка

Каталог квартир Новостройки Дома и участки Дача Коммерческая Парки Ипотека Франшиза Самолет Вакансии Покупка в другом городе

Галерея О предложении Характеристики Запись на просмотр Ипотека О районе Время на дорогу

Посмотреть 5 фото

Земельный участок, 4,5 сот.
Ханты-Мансийск, р-н Центральный (0,1 км до центра)
На карте

4 000 000 Р
888 889 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

Поминев Владимир Сергеевич
+7 922 787 81 50
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, Центральный, 4,5 сот., 6344370, Ханты-Мансийск - покупка

Галерея О предложении Характеристики Запись на просмотр Ипотека О районе Время на дорогу

Описание

Изменено: 20.02.20 500 просмотров

Уважаемые покупатели, 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 пробок. Хорошие подъездные пути. В шаговой доступности находятся все необходимые для комфортного проживания объекты инфраструктуры: магазины, аптеки, школа, детский сад, почта, остановки общественного транспорта, ОПС. Отличный участок под строительство дома!

Характеристики

О доме	Об участке
Код объекта	6344370
Электроснабжение	Столб около участка
Отопление	Отсутствует
Газификация	Проходит по улице
Канализация	Отсутствует
Площадь участка	4,5 сот.
Можевание	Проведено
Ограждение	Профнастил
Подъезд к объекту	Отсутствует
В черте города	Да
Расстояние от объездной	12 км
Категория	Земля 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 XX XX
Перезвоните мне
Записаться на просмотр
Отправляя заявку, вы соглашаетесь на обработку персональных данных

https://xantv-mansiisk.domclick.ru/card/sale_lot_1460544695

Сервис недвижимости №1 в России по количеству объявлений о продаже квартир

Ханты-Мансийск | Партерная

Купить | Снять | Новостройки | Ипотека | Услуги | Журнал | Реквизиты

Продается участок, 4.5 сот., ИЖС
4 000 000 Р
 888 888 Р/сот.

ВП Владимир Пonomarev
 28 объявлений
 На Домклик 1 год, 6 мес.

ЭТАЖИ-ХАНТЫ-МАНСИЙСК

Законите продажу, СМС и сообщения в мессенджерах не будут доставлены

+7 (909) 042-12-98

Поделись | Избранное

4.5 сот. ИЖС
 Площадь Тип участка
 Ханты-Мансийск, Центральная площадь
 Общественная 544

Ипотека Сбербанка от 11.2%
 Рассчитайте свою ипотеку

Описание

Уважаемые покупатели, 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 лесным массивом. По направлению к участку нет проблем. Хорошие подъездные пути. В шаговой доступности находятся все необходимое для комфортного проживания объекты инфраструктуры: магазины, аптека, школа, детский сад, парки, остановки общественного транспорта, ОНБ. Отличный участок под строительство дома! Номер в базе: 0344370. Район: Центральный.

Об участке

Площадь участка 4.5 сот. Тип участка ИЖС

Купите в ипотеку со скидкой

Все сделки — онлайн. Покупается всего один визит в банк

0.3% Понужда на Домклик. Подробнее

Купите в ипотеку

Расположение

Ханты-Мансийск, Центральная площадь

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 | Avito

Домовладельцы · Магазины · Помощь

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё

Земельные участки Поиск по объявлению Ханты-Мансийск Найти

Поможем избежать призыва Узнать как

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

Участок 4,5 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное · Добавить закладку · 9 марта в 16:04



3 800 000 Р
844 444 Р за сотку

8 982 190-59-09

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Центр недвижимости «ЮАНИТ»
Агентство
На Avito с декабря 2009
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Крылов Дмитрий

№ 2265643473, 1523 (+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 | Avito

Домовладельцы · Магазины · Помощь

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё

Земельные участки Поиск по объявлению Ханты-Мансийск Найти

3 800 000 Р
844 444 Р за сотку

8 982 190-59-09

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Центр недвижимости «ЮАНИТ»
Агентство
На Avito с декабря 2009
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Крылов Дмитрий

№ 2265643473, 1523 (+5)

Об участке
Площадь: 4,5 сот

Расположение
Тюменская область, Ханты-Мансийск, ул. Доронина

Скрыть карту



Описание
Лот: 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

3. https://khm.etagi.com/realty_out/6762824/

Покупка земельного участка, Центральный, 8.64 сот., 6762824, Ханты-Мансийск - покупка

Каталог квартир Новостройки Дома и участки Дачи Коммерческие Парки Ипотека Франшизы Самолет Вакансии Покупка в другом городе

Галерея 0 предложений Характеристики Записаться на просмотр Ипотека О районе Время на дорогу

Посмотреть 6 фото

Земельный участок, 8.64 сот.
Ханты-Мансийск, р-н Центральный (0.1 км до центра)
На карте

9 500 000 Р
1 099 540 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](#)

Плехова Светлана Павловна
+7 905 827 56 59
или оставьте ваш номер, и мы вам перезвоним
+7 XXX XXX XX XX
[Перезвонить мне](#)
[Записаться на просмотр](#)
Отправляя заявку, вы соглашаетесь на обработку персональных данных

Покупка земельного участка, Центральный, 8.64 сот., 6762824, Ханты-Мансийск - покупка

Галерея 0 предложений Характеристики Записаться на просмотр Ипотека О районе Время на дорогу

Описание
Изменено: 05.04.23 137 просмотров

Уважаемые покупатели!!! Предлагаю вашему вниманию отличный земельный участок!!! Который находится в самом центре города. Участок ровный, находится на возвышенном месте, не загорожен от солнца, не просматривается соседями.

Участок хороший вариант для строительства большого и уютного дома для вашей семьи!!!

Плюс в том, что участок находится в центральной части, рядом расположены центральная площадь, сеть магазинов "Магнит", "Пятерочка", Алтеки, Школы, Детские сады.

Ждем на просмотр в любое удобное для Вас время!!!

Характеристики

О доме	
Код объекта	6762824
Электроснабжение	Столб около участка
Отопление	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 общественной	12 км
Близость остановки электрички	0-200 м
Категория	Земли населенных пунктов
Назначение	Индивидуальное жилищное строительство

Плехова Светлана Павловна
+7 905 827 56 59
или оставьте ваш номер, и мы вам перезвоним
+7 XXX XXX XX XX
[Перезвонить 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, Ханта-Мансийск, Ханта-Мансийский АО - база ЦИАН, объявление 266223157

Надежность в Ханта-Мансийске: Продажа: Продажа земельных участков в Ханта-Мансийске
Объявлено: вчера, 23:36 • 356 просмотров, 0 за сутки

Только на ЦИАН

Участок, 8,64 сот.

Ханта-Мансийский АО, Ханта-Мансийск, ул. Пушкина На карте

В избранное Поделиться Добавить в подборку Добавить в избранное Добавить в избранное



8 фото

Площадь участка: 8,64 сот.

Отзыв о сайте

9 500 000 ₽

Следить за изменением цены

Цена за метр: 1 099 537 ₽/сот.

+7 912 410-44-69

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если заботитесь оставить жалобу, напишите нам

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ ЭТАЖИ Ханта-Мансийск

Документы проверены

РАБОТОДАТЕЛЬ ПЛЕХОВА Светлана Павловна

РАСЧИТАЙТЕ ПЛАТЕЖ ПО ИПОТЕКЕ В СРТУНКОТЕБАНКЕ 5,7%

Инвестируйте в недвижимость с умом

Более 300 ЖК в Москве и области. Выбирайте надежные проекты на сайте

Фотографии (8) Описание На карте Ипотека Похожие объявления Участок, 8,64 сот.

Уважаемые покупатели!!! Предлагаю вашему вниманию отличный земельный участок!!! Который находится в самом центре города. Участок ровный, находится на возвышенном месте, не загорожен от солнца, не просматривается соседями. Участок-хороший вариант для строительства большого и уютного дома для вашей семьи!!! Плюс в том, что участок находится в центральной части, рядом расположены центральная площадь, сеть магазинов Матрикс, Патерочка, Алтеник, Школы, Детские сады. Ждем на просмотр в любое удобное для Вас время!!! Номер в базе: 6762634.

Свернуть

Спросите у автора объявления

Выбрать квартиру-новостройку, застройщик, подобрать персональные условия и ответить на вопросы

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

Где рядом можно отдохнуть? Какой налог на землю?

Показать варианты

Об участке

Площадь: 8,64 сот.

Коммуникации и удобства

Канализация	Нет
Электричество	Есть
Газ	Нет

Маршруты Инфраструктура Поиск по районам

Построить маршрут

4. https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnnye_uchastki/uchastok_54sot_izhs_2546268187

Участок 5,4 сот. (ИЖС) на продажу в Ханты-Мансийске | Продажа земельных участков в Ханты-Мансийске | Avito

Длин бизнеса Авито Pro Бизнес Плюс Поиск по объявлениям Написать Москва, нахождение, регион, метро

20. Все категории

Главная » Недвижимость » Земельные участки » Купить » Последний (ИЖС)

Участок 5,4 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить закладку

5 500 000 Р

1 018 519 Р за сотку или предложите свою цену

Платеж: налич.

Займ под 0% до 15 000 руб. до 21 дней Подробнее

8 982 410-55-62

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? Там уместно? Когда можно посмотреть?

Остаток Частное лицо На Avito с августа 2019

Подписаться на продавца

111 дней без %

Кредитная карта МТС Банка

Начните карьеру дизайнера интерьеров. Освойте продвинутые инструменты дизайнера

Сообщения

Участок 5,4 сот. (ИЖС) на продажу в Ханты-Мансийске | Продажа земельных участков в Ханты-Мансийске | Avito

Длин бизнеса Авито Pro Бизнес Плюс Поиск по объявлениям Написать Москва, нахождение, регион, метро

20. Все категории

Об участке

Площадь: 5,4 сот

Расположение

Томская область, Ханты-Мансийск, ул. Розыня, 158

Скрыть карту

Описание

Продан участок (в долевой собственности) под строительство ИЖС расположенный в центре города. В шаговой доступности ОУ, школа, магазины, аптека. Участок сухой, солнечный. На участке есть хозяйственные постройки подвешенные к скосу. Небольшой домик, давно на нем не жил в нем, возможность сделать себе пропуск, технический паспорт (с/закон), кадастровый паспорт. Без обременений. Электричество, возможность подведения газа прямо на участок. Показ участка по договоренности. На дополнительные вопросы отвечу по телефону.

№ 2546268187 / 19 мая в 13:13 / 1081 просмотр (+0 секунд)

Посмотреть

5 500 000 Р

1 018 519 Р за сотку или предложите свою цену

Платеж: налич.

Займ под 0% до 15 000 руб. до 21 дней Подробнее

8 982 410-55-62

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? Там уместно? Когда можно посмотреть?

Остаток Частное лицо На Avito с августа 2019

Подписаться на продавца

Начните карьеру дизайнера интерьеров. Освойте продвинутые инструменты дизайнера

Сообщения

5. 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 Авито Pro Помощь Каталог

Авито

Искать по объявлениям

Ханты-Мансийск

Подобравшись: Земельные участки Ханты-Мансийск (ИЖС)

Участок 6,1 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



5 800 000 Р
900 820 Р за сотку

8 912 910-16-58

Написать сообщение
Отвечает менее 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Этажи: Ханты-Мансийск
Агентство
На Авито с марта 2013

Подписаться на продавца

Контактное лицо:
Светлана

СОВКОМБАНК

Кредит 6,9%

ТИНЬКОФ

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

Тюменская область, Ханты-Мансийск

Скачать карту



Описание

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 Долгая речка, ежедневная возможность гулять в лесу и наслаждаться свежим воздухом. Участок освобожден от строений. Вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства. Участок отсыпан до планировочной отметки дороги по улице Чаюкова и готов к строительству дома. На участок заведено электричество. Вода, газ, канализация проложены по границе земельного участка, получены технические условия на их подключение. Участок ровный, огорожен, в единоличной собственности без обременений и зпотов.

Если остались вопросы, звоните!

Для описания: водоснабжение: централизованное, отопление: центральное, канализация: центральная. Номер в базе: 8463334. Район: Микрорайон.

5 800 000 Р
900 820 Р за сотку

8 912 910-16-58

Написать сообщение
Отвечает менее 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Этажи: Ханты-Мансийск
Агентство
На Авито с марта 2013

Подписаться на продавца

Контактное лицо:
Светлана

ТИНЬКОФ

Страховые выплаты за 24 часа

Сообщения

№ 2591233725 23 марта в 00:38 1743 просмотра (+1 сегодня)

Пожаловаться

Сообщения

История объявления:

https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_61sot_izhs_2618664678

Участок 6,1 сот. (ИЖС) на продажу в Ханты-Мансийске | Продажа земельных участков в Ханты-Мансийске | Авито

Авито Все категории Поиск по объявлениям Ханты-Мансийск Найти

ПРОДАЖА
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ
СЕЛЬХОЗНАЗНАЧЕНИЯ
НОВОСИБИРСКАЯ ОБЛАСТЬ

- 28 кв. от МКАД
- Хорошая транспортная доступность
- 3 участка общей площадью – 819 162 м²

БАНК
НЕПРОФИЛЬНЫХ
АКТИВОВ
ТРАСТ

Ханты-Мансийск Земельные участки Купить Последней (ИЖС)

Участок 6,1 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заветку



5 700 000 Р
934 426 Р за сотку или предложите свою цену

Почему выгодно?
Накопительный счет от Газпромбанка

8 982 501-51-24

Написать сообщение

Юлия
Частное лицо
На Авито с мая 2021
Земельный вклад -5 кв. сот.

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Яндекс Go

0+

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
Тюменская область, Ханты-Мансийск, ул. Чехова, 58

См. карту



5 700 000 Р
934 426 Р за сотку или предложите свою цену

Почему выгодно?
Накопительный счет от Газпромбанка

8 982 501-51-24

Написать сообщение

Юлия
Частное лицо
На Авито с мая 2021
Земельный вклад -5 кв. сот.

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Описание

Продается земельный участок в центральной части города. Участок освобожден от строений. Вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства. Участок отведен до планировочной отметки дороги по улице Чехова. На участок заведено электричество. Вода, газ, ливневая канализация проходит по границе земельного участка, получены технические условия на их подключение.

№ 2618664678 11 ноября в 22:13 1268 просмотров (43 скриншота)

Показать

Оценки и отзывы на hantymansiysk.avito.ru

Комоды и тумбы. Сидоры

Приходите за покупками в безмятежной тишине разницы и цены. Бесплатная доставка.

Подписаться

1ask
1-й ЛЕНИНГРАДСКИЙ

Сообщения

6. https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_17сот_izhs_2484677838

Участок 17 сот. (ИЖС) на продажу в Ханты-Мансийске | Продажа земельных участков в Ханты-Мансийске | Авито

Длин Бизнеса Авито Pro Бизнеса Помощь Каталог Польза Мои объявления Игры Помогите объявлению

20. Все категории Поиск по объявлениям Найти Москва, направление, регион, метро

Главная Недвижимость Земельные участки Купить Поселенный (ИЖС)

Участок 17 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Об участке
Площадь: 17 сот

20 000 010 Р
1 176 471 Р за сотку
Решение: договор
Займ под 0% до 15 000 руб. до 21 дней
Подробнее

8 913 460-74-11

Анастасия
Частное лицо
На Авито с ноября 2012
Экспертный вклад +13 из 50+

Подписаться на продавца

Кешбэк до 10 000 Р
При оплате тура или отеля в приложении Level.Travel картой UnionPay

Сообщения

Участок 17 сот. (ИЖС) на продажу в Ханты-Мансийске | Продажа земельных участков в Ханты-Мансийске | Авито

Длин Бизнеса Авито Pro Бизнеса Помощь Каталог Польза Мои объявления Игры Помогите объявлению

20. Все категории Поиск по объявлениям Найти Москва, направление, регион, метро

Главная Недвижимость Земельные участки Купить Поселенный (ИЖС)

Об участке

Площадь: 17 сот

Расположение

Ханты-Мансийск, улица Розина



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, магазин много рядом.
Земля раздана 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 гараж(можно сказать в хорошем состоянии), вешается большая техника, трактор войдет. Есть сарай. Подбор глубокий для хранения всего, рядом с гаражом.
Розина 113
С участком работает риэлтор
Писать сюда) звонить желательно предварительно написав сюда:
фото некому сделать. Могу скинуть только в личные сообщения. Сюда никак не добавишь, галерея на них.
Возможен торг!

Ид: 2484677838 | введено в 07.01 | 1526 просмотров (+3 сегодня) | Показать

Сообщения

7. https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnnye_uchastki/uchastok_48sot_izhs_2888997808

Участок 4,8 сот. (ИЖС) на продажу в Ханты-Мансийске | Продажа земельных участков в Ханты-Мансийске | Авито

3 800 000 Р
791 667 Р за сотку
или предложите свою цену

8 982 190-15-07

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще варианты? Заручиться? Когда можно посмотреть?

Ариза
Частное лицо
На Авито с июня 2021

Подписаться на продавца

Это место приносит удачу

Запустить рекламу

Выиграйте iPhone 14

Оформите симку

Сообщения

Участок 4,8 сот. (ИЖС) на продажу в Ханты-Мансийске | Продажа земельных участков в Ханты-Мансийске | Авито

3 800 000 Р
791 667 Р за сотку
или предложите свою цену

8 982 190-15-07

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще варианты? Заручиться? Когда можно посмотреть?

Ариза
Частное лицо
На Авито с июня 2021

Подписаться на продавца

Выиграйте iPhone 14

Оформите симку
Тинькофф до 16 июня

Сообщения

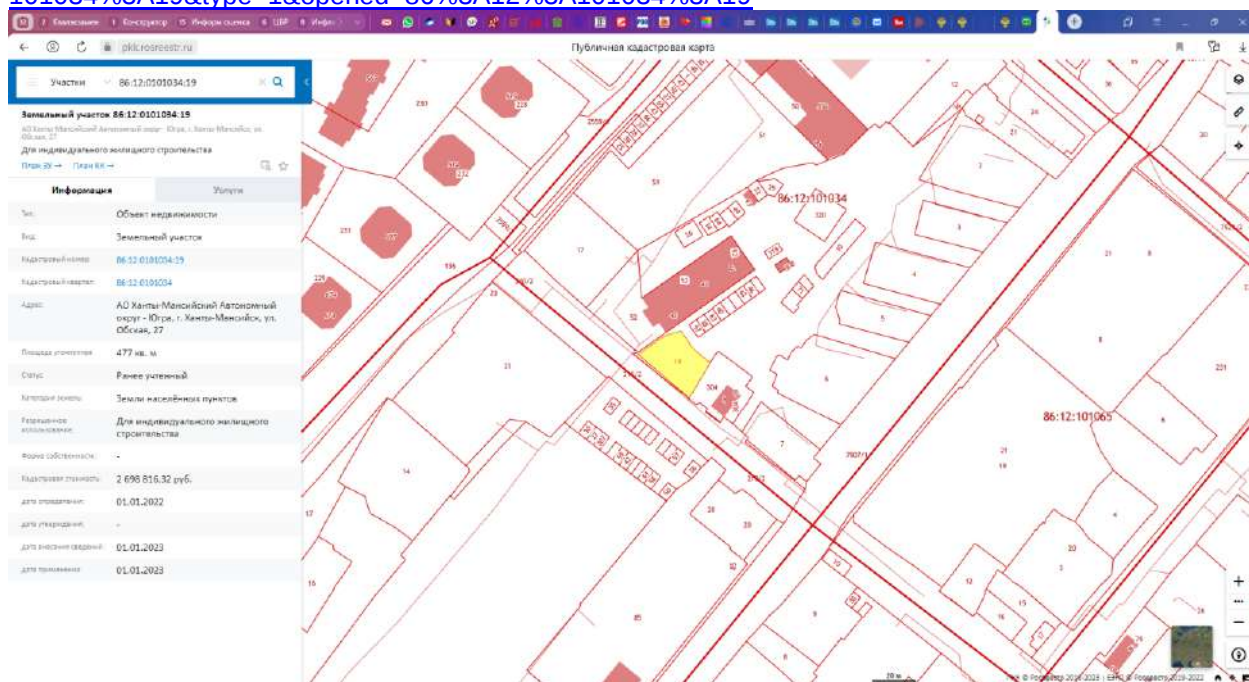
Об участке
Площадь: 4,8 сот.

Расположение
Тюменская область, Ханты-Мансийск, Обская ул.

Описание
Продам участок 4,8 соток в центральном районе города (Црм).
На участке расположен старинный дом, есть колодезь вода, свет.
В шагов в двух минутах, магазины (магнит, 4 сезона, фрукты-овощи, озон и т.д.),
рядом в соседях с нашим участком.
РАССМОТРИ ВАРИАНТЫ ОБМЕНА (недвижимость, авто и т.д.)
Подробнее по телефону

№ 2888997808 10 июня в 15:44 886 просмотров (+7 сообщений) Показать

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/53.49145236557944.40.2166787992636/19/@bs7nrrw2k?text=86%3A12%3A0101034%3A19&type=1&opened=86%3A12%3A0101034%3A19>



8. https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_6sot_izhs_2879334310

Участок 6 сот. (ИЖС) на продажу в Ханты-Мансийске | Продажа земельных участков в Ханты-Мансийске | Avito

Avito Все категории Найти Ханты-Мансийск

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселковый (ИЖС)

Участок 6 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



5 125 000 Р
854 167 Р за сотку

8 909 195-30-35

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Этажи Ханты-Мансийск
Агентство
На Avito с марта 2013

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Светлана

Это место приносит удачу



Запустить рекламу

Avito

Об участке

Площадь: 6 сот.

Сообщения

Участок 6 сот. (ИЖС) на продажу в Ханты-Мансийске | Продажа земельных участков в Ханты-Мансийске | Avito

Расположение

Томская область, Ханты-Мансийск, ул. Мира

Скачать карту



Описание

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

№: 2879334310 · 7 июля в 17:38 · 377 просмотров (x1 обновить)

Показать

5 125 000 Р
854 167 Р за сотку

8 909 195-30-35

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Этажи Ханты-Мансийск
Агентство
На Avito с марта 2013

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Светлана

Сообщения

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/53.49145236557853.40.21667879926292/19/@bs7nrrw2k?text=61.014858%2069.020282&type=1&inPoint=true&opened=86%3A12%3A101004%3A183>

Публичная кадастровая карта

Участки 61.014858 69.020282

Земельный участок 86:12:0101004:183
Земля населенного пункта - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Октябрьская, д. 10
ИЖС
Площ. 29 → Площадь 888 →

Информация	Участки
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	86:12:0101004:183
Кадастровый квартал:	86:12:0101004
Адрес:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Октябрьская, д. 10
Площадь участка:	600 кв. м
Статус:	Участковый
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Классификация использования:	ИЖС
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	2 556 224 руб.
Дата образования:	01.01.2002
Дата утверждения:	-
Дата внесения сведений:	09.01.2003
Дата прекращения:	01.01.2003

ПРИЛОЖЕНИЕ 2
ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

ГР К

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре
исполнительный орган регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3 -
15.06.2023г.			
Кадастровый номер:	86:12:0101088:13		
Номер кадастрового квартала:	86:12:0101088		
Дата присвоения кадастрового номера:	22.08.2006		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 86:00:12:00019:054:0000		
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, 54		
Площадь, м²:	934 +/- 11		
Кадастровая стоимость, руб:	4939692.5		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	86:12:0101055:265		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Для обслуживания усадебного жилого дома		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Захаров Сергей Владимирович		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3949B7974B3CABE1B7A1C5FAD6A7E Подпись: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия
Эксперт 1 категории		Витеньков В.Д.

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

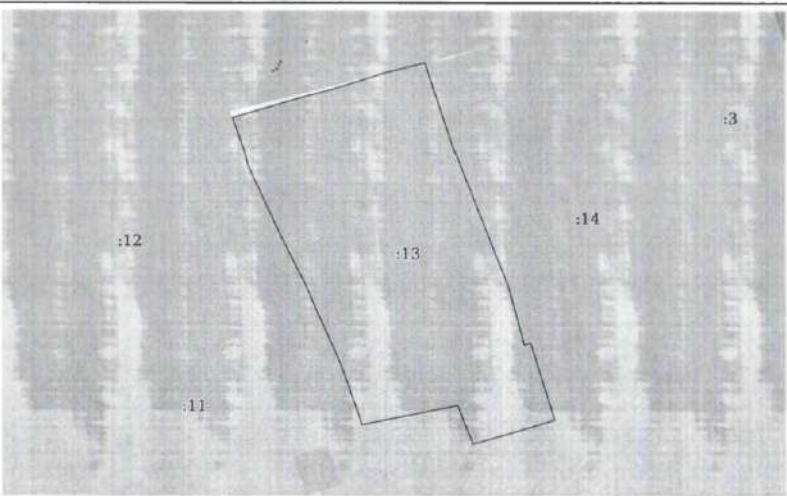
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
15.06.2023г.			
Кадастровый номер:	86:12:0101088:13		
1	Привообладатель (привообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Ленд Девелопмент", ИНН: 8601072082
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность. 86:12:0101088:13-86/041/2023-4 08.06.2023 13:33:16
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3949B7974B3CABE1B7A1C5FAD6A7E Подпись: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия
Эксперт 1 категории		Витеньков В.Д.

Раздел 3 Лист 3

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
15.06.2023г.			
Кадастровый номер:		86:12:0101088:13	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:500		Условные обозначения	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	
Эксперт 1 категории		Ватеньков В.Д.	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 32943797483A61707A343C8AD6A78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 17.05.2022 по: 10.08.2023			

ВХОДИТ ПРОНУМЕРОВАНО
 ВСЕГО ЛА 3 листов
 МФЦ «Многофункциональный центр
 предоставления государственных и муниципальных услуг Югры»
 МП

Автономное учреждение Ханты-Мансийского автономного округа - Югры
 «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Югры»
 (АУ «Многофункциональный центр Югры»)
 628000 Ханты-Мансийского автономного округа - Югры город Ханты-Мансийск ул. Энгельса 45 блок В
 19.06.2023г. 08:40:02 мсп.
 (Дата и время составления экземпляра электронного документа на бумажном носителе)
 Эксперт 1 категории (подпись) (ФИО уполномоченного сотрудника МФЦ)
 Ватеньков В.Д.
 М.П.
 Реквизиты сертификата ключа проверки электронной подписи
 64575127400433833109200328139839306360
 (Серийный номер сертификата ключа проверки электронной подписи)
 Действителен с: 17.05.2022 Действителен до: 10.08.2023
 (Срок действия)
 Росреестр

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
15.06.2023г.			
Кадастровый номер:	86:12:0101055:265		
Номер кадастрового квартала:	86:12:0101055		
Дата присвоения кадастрового номера:	06.07.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 71:131:001:010958050; Инвентарный номер 71:131:001:010958050:0001:10001; Кадастровый номер 86:12:0101088:0013:71:131:001:010958050; Условный номер 86:00:12:00019:054:0000		
Местоположение:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, д. 54		
Площадь, м2:	63,7		
Назначение:	Жилое		
Наименование:	Объект индивидуального жилищного строительства		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	1959		
Кадастровая стоимость, руб.	217643,51		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	86:12:0101088:13		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Захаров Сергей Владимирович		

полное наименование должности Эксперт 1 категории	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B774E3A6E167A43C6A8D7A7E Выходные: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия Ватеньков В.Д.
--	--	-------------------------------------

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
15.06.2023г.			
Кадастровый номер:	86:12:0101055:265		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Исид Девелопмент", ИНН: 8601072082
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 86:12:0101055:265-86/041/2023-4 08.06.2023 13:33:16
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Заявление в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	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	

полное наименование должности Эксперт 1 категории	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B774E3A6E167A43C6A8D7A7E Выходные: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия Ватеньков В.Д.
--	--	-------------------------------------

Раздел 4 Лист 3

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
15.06.2023г.			
Кадастровый номер:		86:12-0101055-265	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:500	Условные обозначения:		
подпись и наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		инициалы, фамилия
Эксперт 1 категории	Сертификат: 604070154ЕЛ787А1С7УАД6А7Е Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 17.05.2022 по 10.08.2023		Батынских В.Д.

ПРОШЛО ПРОНУМЕРОВАНО
ВСЕГО НА 3 листах
МУНИЦИПАЛЬНО-ФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР
МП

Автономное учреждение Ханты-Мансийского автономного округа - Югры
«Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Югры»
(АУ «Многофункциональный центр Югры»)
628000 Ханты-Мансийского автономного округа, г. Югра, город Ханты-Мансийск, ул. Энгельса 45 блок В
(Дата и время составления экземпляра электронного документа на бумажном носителе)
19.06.2023 10:08:42 м.м.
Эксперт 1 категории (подпись) Батынских В.Д.
(должность) (подпись) (ФИО уполномоченного сотрудника МФЦ)
М.П.
Реквизиты сертификата ключа проверки электронной подписи
64575127400433833109200328139839306360
(Сервисный номер сертификата ключа проверки электронной подписи)
Действителен с: 17.05.2022. Действителен до: 10.08.2023
(Срок действия)
Роснефть

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА

ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,

КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ,

ОСНОВАННОЕ НА ТРАДЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЛАДЕНИЯ,

«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И УЧЕТА

ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ»

ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ»

Филиал ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ»

по Ханты-Мансийскому АО - Югра

Ханты-Мансийское отделение

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на

здание

(тип объекта учета)

Объект индивидуального жилищного строительства

(наименование объекта)

Адрес (местоположение) объекта учета

Ханты-Мансийский автономный округ-Югра

Субъект Российской Федерации

Ханты-Мансийский автономный округ-Югра

Район

Муниципальное образование

тип

наименование

Ханты-Мансийск

тип

город

наименование

Ханты-Мансийск

тип

улица

наименование

Чехова

54

А

Иное описание местоположения

Район города (микрорайон)

Кадастровый № земельного участка

86:12:0101088:0013

Инвентарный номер

71:131:001:010958050

Кадастровый номер

86:12:0101088:0013:71:131:001:010958050

Наименование учётного органа

Инвентарный номер

Кадастровый номер

Дата вынесения сведений в ЕГРКС

Паспорт составлен

во исполнение

от 18 июля 2011 г.

А.В. Навалкин

Руководитель (уполномоченное лицо) ОП

ОП

ОП

ОП

ОП

ОП

ОП

ОП

№ п/п	Наименование раздела, прилагаемых документов	№ стр.
1	Общие сведения	2
2	Состав объекта	3
3	Сведения о правообладателях объекта	3
4	Благоустройство объекта индивидуального жилищного строительства	3
5	Ситуационный план	4
6	Позатажный план	5
7	Экспликация к поэтажному плану жилого дома	6
8	Отметки об обследованиях	6

1. Общие сведения		
1	Назначение	Жилое
2	Фактическое использование	По назначению
3	Год постройки	1959
4	Общая площадь жилого дома	63,7
5	Жилая площадь жилого дома	50,2
6	Число этажей надземной части	1
7	Число этажей подземной части	0
8	Примечание	

1.1. Ранее присвоенные (справочно)	
Адрес	
Инвентарный номер	5354
Кадастровый номер	
Литера	A

2. Состав объекта

№ по плану (литера)	Наименование зданий, сооружений	Эксплуатационная категория	Материал стен	Параметры	Площадь застройки, кв. м	Объем, куб. м	Нормативная стоимость в расчете на кв. м, руб
1	2	3	4	5	6	7	8
A	Жилый дом	1959	Брусчатые	общая кв. м, 63,7	74,7	2,95	220
	Холодный пристрой		Тесовые		16,9	2,6	44
	Г. Тараж		Деревянные		48,2	2,37	114
	Г1 Сарай		Тесовые		26,2	1,8	47
	Г2 Бани		Деревянные		18,7	3,2	60
	Г3 Уборная		Деревянные		2,4	3,2	8
							65
							289
							436,04р.

3. Сведения о принадлежности

№	Дата вступления в силу	Субъект права:	Сведения о принадлежности	Доля в праве собственности	ФИО лица, владеющего долей	Полное наименование
1	2	3	4	5	6	7
3		Захарова Любовь Яковлевна	Свидетельство о государственной регистрации права № 478 от 20.07.2004	Собственность		

4. Благоустройство объекта индивидуального жилищного строительства

Водоотвод (литера)	Водоотвод (кв. м)	Канализация (кв. м)	Отопление (кв. м)	Газоснабжение (кв. м)	Горючие вещества (кв. м)	Газоснабжение (кв. м)		Электроснабжение (кв. м)	Другие застройки благоустройства			
						автономное	централизованное					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
A	0	0	0	0	0	63,7	0	0	0	0	63,7	
	0	0	0	0	0	63,7	0	0	0	0	63,7	

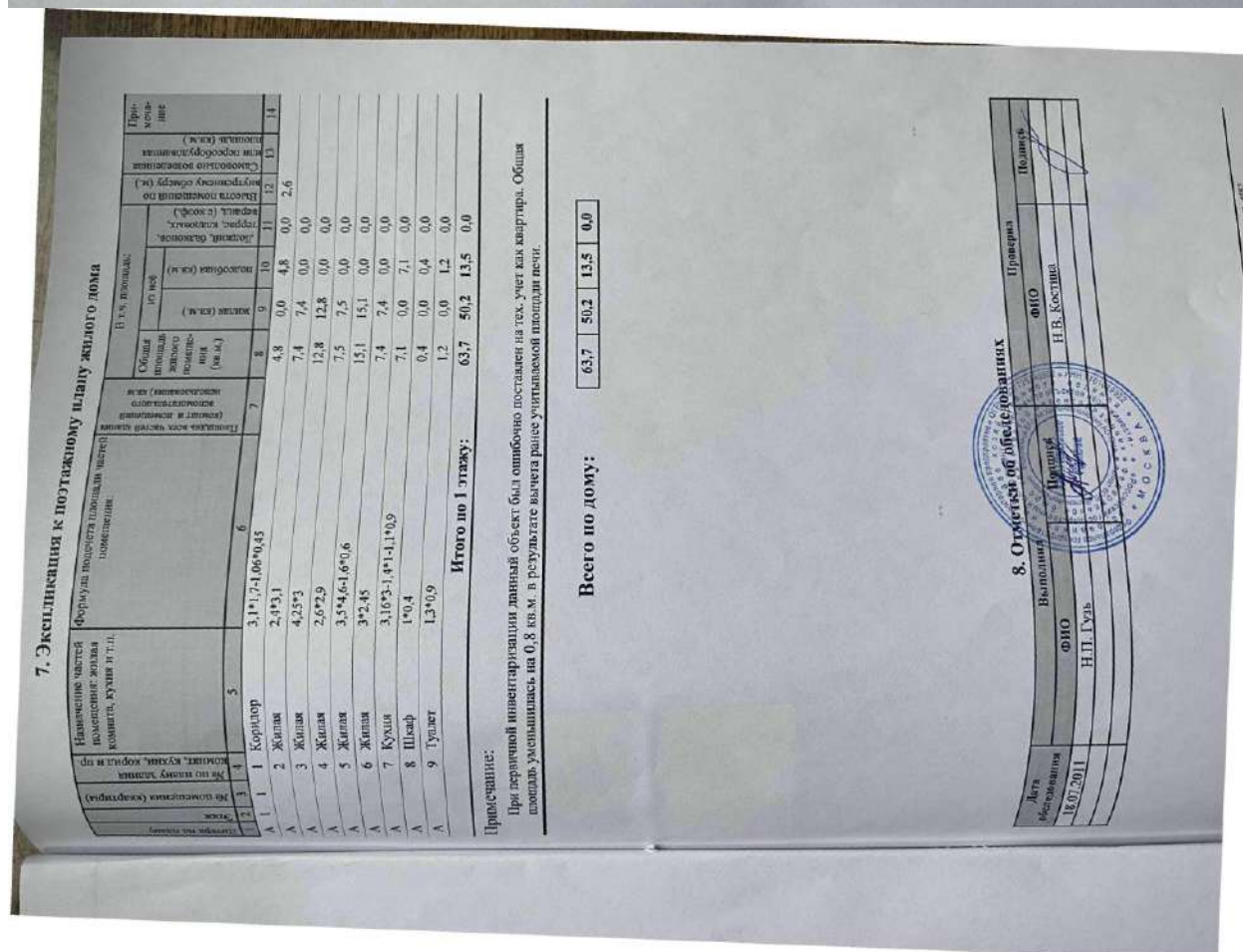
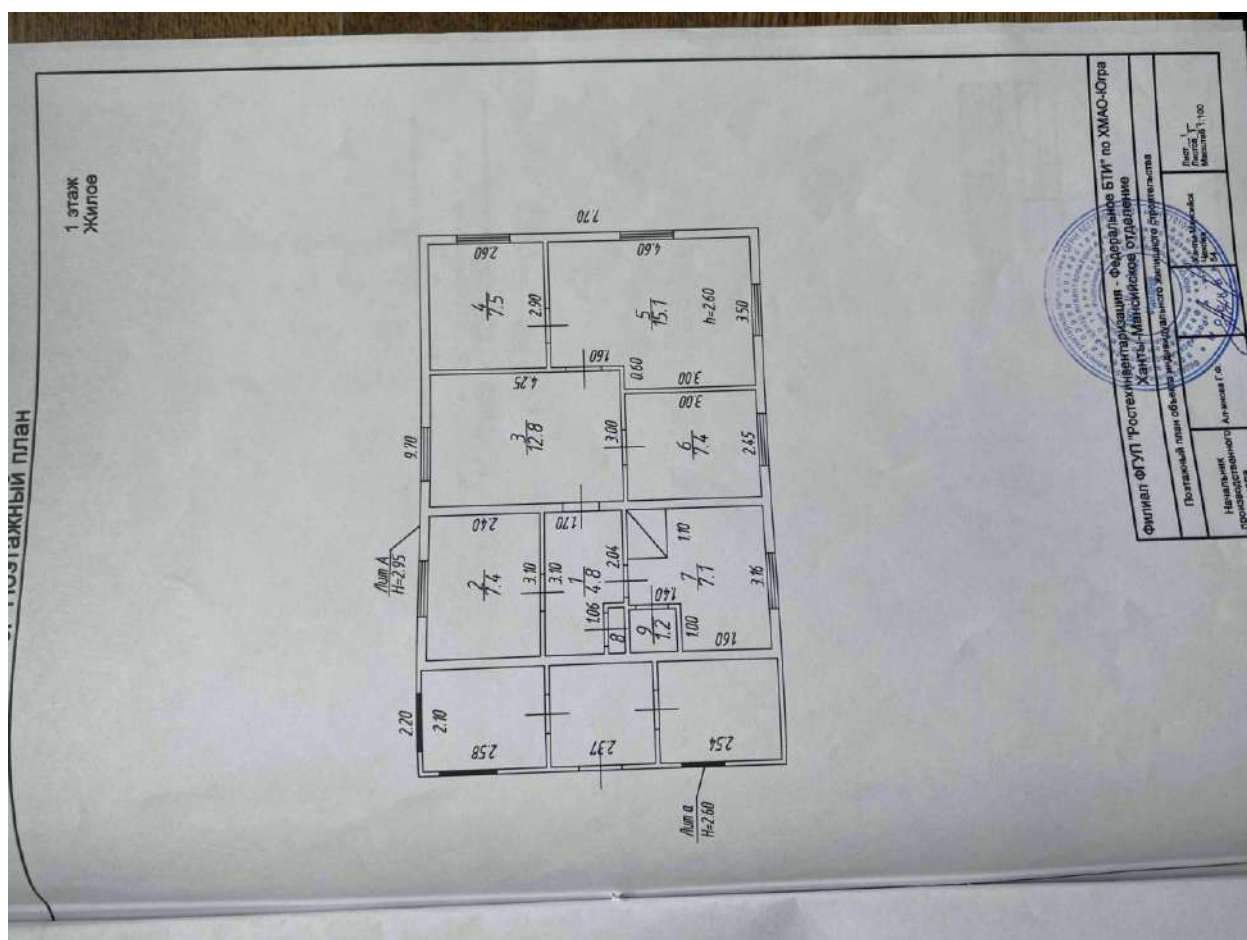
5. Ситуационный план

6. Сведения об объекте

№	Дата вступления в силу	Субъект права:	Сведения об объекте	Доля в праве собственности	ФИО лица, владеющего долей	Полное наименование
1	2	3	4	5	6	7
3		Захарова Любовь Яковлевна	Свидетельство о государственной регистрации права № 478 от 20.07.2004	Собственность		

7. Сведения о благоустройстве

Водоотвод (литера)	Водоотвод (кв. м)	Канализация (кв. м)	Отопление (кв. м)	Газоснабжение (кв. м)	Горючие вещества (кв. м)	Газоснабжение (кв. м)		Электроснабжение (кв. м)	Другие застройки благоустройства			
						автономное	централизованное					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
A	0	0	0	0	0	63,7	0	0	0	0	63,7	
	0	0	0	0	0	63,7	0	0	0	0	63,7	



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1, всего листов 2

Дата 18.07.2011

Здание

(наименование недвижимого имущества)

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учётный номер 71:131:001:010958050

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование Объекта индивидуального жилищного строительства

1.2. Адрес (местоположение)

Субъект Российской Федерации Ханты-Мансийский автономный округ-Югра

Район

Муниципальное образование тип городской округ

наименование Ханты-Мансийск

Населённый пункт тип город

наименование Ханты-Мансийск

Улица (проспект, переулок и т.п.) тип улица

наименование Чехова

Номер дома 54

Номер корпуса

Номер строения

Литера А

Иное описание местоположения

1.3. Основные характеристики:

общая площадь 63,7 кв.м.

(площадь)

(если не является)

степень готовности объекта незавершенного строительства

1.4. Назначение: Жилой дом

1.5. Этажность:

количество этажей 1 количество подземных этажей 0

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1959

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект 86:12:0101088:0013

1.8. Превышение кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:

1.9. Примечание:

Настоящий кадастровый паспорт составлен на основании технического паспорта, инвентарный номер 71:131:001:010958050, исполненного по состоянию на 18.07.2011

При паричной инвентаризации данный объект был ошибочно поставлен на тех. учет как квартира. Общая площадь увеличилась на 0,8 кв.м. в результате вычета ранее учтенной площади печи.

ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ» - Филиал ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ» по Ханты-Мансийскому АО-Югра Ханты-Мансийское отделение

Свидетельство об аккредитации организации на осуществление деятельности в сфере государственной кадастровой оценки недвижимого имущества от 20.12.2009

Руководитель (уполномоченное лицо)

(наименование должности)

А.В. Павалихин

(инициалы, фамилия)

Проинвентаризовано, пронумеровано и

сверлено печатью

18 листов

18.07.2011

Кузнецов Н.П.

Кадастровый паспорт

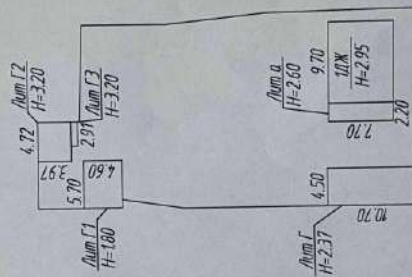
Здание

(вид объекта недвижимого имущества)

Кадастровый номер

Инвентарный номер (далее присвоенный учетный номер) 71:131:001:010958050

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



ул. Чехова

Масштаб 1:500

Руководитель

Навалихин А.В.
(интервалы, фамилия)



**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>

Генеральному директору
ООО «Центр оценки инноваций»

Луценко Р.С.

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

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

ВЫПИСКА

**из единого государственного реестра саморегулируемых организаций
оценщиков**

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

Начальник Управления по
контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций

М.Г. Соколова

Павлова Татьяна Владимировна
(495) 531-08-00 (13-16)
отпечатано в 10-и экземплярах
экз. № 4



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







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 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 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. В случае расхождения 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 Правила страхования получил, с условиями страхования согласен. 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.

Г.Р.Юрьева

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.energo-garant.ru.

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

1. Страховщик	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/ КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
2. Страхователь	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. Лупенко
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



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

Пронумеровано, прошнуровано, скреплено
печатью и подписью
167 (Сто шестьдесят семь) страниц.
Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Луценко Р.С.

