Общество с ограниченной ответственностью
«ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ»

«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № УКО-С/23-78

от 03 февраля 2023 года

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

Заказчик:	ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»
Исполнитель:	ООО «Центр оценки инвестиций»
Цели и задачи оценки:	Определение справедливой стоимости объекта (объектов) оценки для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков, в том числе Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года
Основание для проведения оценщиком оценки объекта (объектов) оценки	Техническое задание № 78 к Договору № 2012/5 от «18» июля 2012 г.
Дата проведения оценки:	03 февраля 2023 г.
Дата составления отчета:	03 февраля 2023 г.

г. Королёв МО, 2023 г.

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

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

«03» февраля 2023 г.

Уважаемый Дмитрий Викторович!

В соответствии с Техническим заданием № 78 к Договору № 2012/5 от «18» июля 2012 г., специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости объектов недвижимости, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», а именно:

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

Оценка проведена по состоянию на 03 февраля 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 раздельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений.

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

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

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее:

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

11 333 000
(Одиннадцать миллионов триста тридцать три тысячи)
рублей

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

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

32 165 000

(Тридцать два миллиона сто шестьдесят пять тысяч)

рублей

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

Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Р.С. Луценко

РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Информация, содержащаяся в задании на оценку

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением № 1 Техническому заданию № 78 к Договору № 2012/5 от «18» июля 2012 г.

1. Объекты оценки, включая права на объекты оценки.

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

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

Таблица 1.

Перечень и характеристики объектов недвижимости, которые являются объектами оценки

№ п/п	Наименование объекта	Примечание	Балансовая стоимость на дату оценки, руб.
1	Земельный участок для обслуживания многоквартирного жилого дома, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 1 796 +/- 9 кв. м, кадастровый номер 86:12:0101058:3, адрес (местоположение) объекта установлено относительно ориентира, расположенного в границе участка, почтовый адрес ориентира: АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Островского, 3	коммуникаций нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом)	11 240 000
2	Нежилое здание, объект незавершенного строительства, общая площадь 7 059 кв. м, кадастровый номер 86:12:0101059:30, адрес объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 27, к.1	год остановки строительства 2012 -2013	31 569 000

Состав объектов оценки – отдельных частей объекты оценки не имеют.

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

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

Таблица 2.

Данные об ограничениях и обременениях прав на объекты оценки

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

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

2. Цель оценки.

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

3. Оценка проводится в соответствии:

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

4. Вид стоимости и предпосылки стоимости.

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

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

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

Предпосылки стоимости:

- предполагается сделка с объектом оценки;
- участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
- дата оценки – 03.02.2023 г.;
- предполагаемое использование объектов – наиболее эффективное использование. Для целей настоящей оценки под наиболее эффективным использованием понимается текущее использование объектов оценки (п. 6 ФСО II, п. 17 ФСО II, п. 29 МСФО (IFRS) 13);
- характер сделки - добровольная сделка в типичных условиях.

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

5. Дата оценки – 03.02.2023 г.

6. Специальные допущения, иные существенные допущения.

Специальные допущения – отсутствуют.

Иные существенные допущения:

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

7. Ограничения оценки.

- Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
- Оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемые объекты. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в отчете об оценке.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результат оценки; оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Исходные данные (информация, показатели, характеристики и т.д.), использованные оценщиком при подготовке отчета и содержащиеся в отчете, были получены из надежных источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
- Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение факторов (технических, физических и др. показателей), которые могут быть выявлены в отношении объектов оценки после предоставления информации заказчиком, на основе которой проводилась оценка.
- Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки оценщика и другие материалы отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целью оценки.
- Все прогнозы, сделанные в отчете об оценке, базируются на существующей рыночной ситуации на дату оценки. Однако эти предположения могут измениться с течением времени. Оценщик не несет ответственности за изменения социальных, экономических, юридических, физических, природных и иных факторов, а также изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после даты оценки и повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, на стоимость объектов оценки.
- Мнение оценщика относительно стоимости объектов оценки действительно только на дату определения стоимости объектов оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов,

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

- Ни заказчик, ни оценочная компания, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено Договором № 2012/5 от «18» июля 2012 г.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объектов оценки и не является гарантией того, что объекты будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости объектов, указанной в данном отчете.
- Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не требуется от оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.
- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценочную компанию и оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц, вследствие легального использования отчета об оценке, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны оценочной компании или оценщика в процессе оказания услуг по проведению оценки и/или подготовке отчета об оценке.
- От оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объектов оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
- Все расчеты в рамках отчета об оценке проводятся с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчетов приводятся в удобной для восприятия форме (используются округления).
- Определение стоимости объектов оценки предполагает, что текущее использование объектов оценки является их наиболее эффективным использованием.
- Объекты оценки не обладают какими-либо скрытыми дефектами, кроме оговоренных в отчете об оценке, которые могут повлиять на их стоимость.

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

Отчет об оценке может быть использован заказчиком:

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

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

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

9. Форма составления отчета об оценке.

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

10. Форма представления итоговой стоимости.

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

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

11. Специфические требования к отчету об оценке.

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

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

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

1.3. Сведения о заказчике оценки

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

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

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

01.01.2023 г. по 31.12.2023 г. Страховая сумма 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки и иные ценообразующие факторы определялись на основании документов, предоставленных заказчиком;
- 24 февраля 2022 г. Президент РФ Владимир Путин принял решение о проведении специальной военной операции на территории ДНР и ЛНР с дальнейшей демилитаризацией Украины, соответственно в условиях проведения специальной военной операции на территории ДНР, ЛНР, Запорожской и Херсонской областях, с дальнейшей демилитаризацией Украины, общедоступная информация и методический инструментарий, по независящим от оценщика объективным причинам, не позволяют достоверно спрогнозировать влияние указанных факторов на ценообразование рынка объекта (объектов) оценки;
- выполненные расчеты для условий сценария социально-экономического развития, без условий влияния пандемии вируса COVID-19 и проведения специальной военной операции, являются корректными. При развитии ситуации социально-экономического развития по иному сценарию (с учетом влияния условий пандемии и проведения специальной военной операции), результат оценки может быть иным;
- после даты оценки, в условиях последствий пандемии вируса COVID-19 и длительного (затяжного) проведения специальной военной операции, итоговая величина стоимости объекта (объектов) оценки, определенная в настоящем отчете, может существенно измениться;
- информации, предоставленной заказчиком, достаточно, чтобы сформировать мнение об объекте (объектах) оценки и определить его (их) стоимость. Оцениваемый земельный участок имеет следующие основные характеристики и свойства, которые способны повлиять на существенное изменение его стоимости, а именно:
  - подлежащий оценке земельный участок относится к категории земель - земли населенных пунктов;
  - вид разрешенного использования оцениваемого земельного участка – для обслуживания многоквартирного жилого дома;
  - оцениваемый земельный участок не застроен, на нём отсутствуют капитальные строения с большими сроками службы, а также строения, имеющие большие величины распределенных нагрузок на подошвы фундаментов;
  - из проведенного правового анализа документов предоставленных заказчиком и его устных пояснений, оценщиком каких-либо ограничений по использованию объекта оценки для освоения в целях жилищного строительства не выявлено;
  - состояние подъездных дорог до оцениваемого земельного участка оценивается как хорошее – дорога до самого участка, подъезд машин и спецтехники обеспечен.

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

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

№ п/п	Кадастровый номер объекта	Площадь, кв. м	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость, руб.
1	86:12:0101058:3	1 796 +/-9	не применяется	11 333 000	не использовался	11 333 000
2	86:12:0101059:30	7 059	32 165 000	не использовался	не использовался	32 165 000

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

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

Ограничения и пределы применения полученного результата (итоговой стоимости)

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

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

оценки.

1.10. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

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

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

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

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

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

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

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

1.11. Методология определения справедливой стоимости

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

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

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

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

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

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

«1.3 Стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года N 217н «О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 17 декабря 2014 года N 151н «О введении документов Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 15 января 2015 года N 35544 («Официальный интернет-портал правовой информации" (www.pravo.gov.ru), 15 января 2015 года), с учетом требований настоящего Указания.»

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

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

Основные этапы определения справедливой стоимости нефинансового актива.

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

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

Выполнение указанного пункта заключается в описании объекта оценки.

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

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

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

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

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

2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.

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

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

- физически выполнимое использование предусматривает учет физических характеристик актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, местонахождение или размер имущества);
- юридически допустимое использование предусматривает учет любых юридических ограничений на использование актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, правила зонирования, применимые к имуществу);
- финансово оправданное использование предусматривает учет того факта, генерирует ли физически выполнимое и юридически допустимое использование актива доход или потоки

денежных средств (с учетом затрат на преобразование актива к такому использованию), достаточные для получения дохода на инвестицию, который участники рынка требовали бы от инвестиции в данный актив при данном использовании.

3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.

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

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

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

4. Определение исходных данных для методов оценки.

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

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

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

Иерархия исходных данных:

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

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

5. Применение методов оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

2.1. Общие положения

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

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

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

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

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

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

Таблица 3.

Перечень исходных данных, полученных от Заказчика

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

Источник: 1. Данные заказчика.

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

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

Общее описание объекта (объектов) оценки.

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

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

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

Имущественные права, связанные с объектом (объектами) оценки.

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

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

Указанные обстоятельства ограничивают возможность указания реквизитов собственников объектов оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

При оценке объекта (объектов) оценки учитывается право собственности на объект (объекты)

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

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

а) в соответствии с п. 6 «Задания на оценку»;

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

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

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

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

а) в соответствии с п. 1 «Задания на оценку»;

б) в связи с отсутствием у оценщика информации о данных обременениях.

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

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

Каждый объект недвижимости имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик.

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

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

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

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

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

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

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

дальнейшем не детализировались.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Вид использования и (или) зонирование.

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

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

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

Таблица 4.

Данные о категории и разрешенном использовании объекта (объектов) оценки

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

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

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

Таблица 5.

Данные о виде использования объекта оценки

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

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

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

2. Местоположение объекта.

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

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

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

Таблица 6. Классификация типовых территориальных зон в пределах региона

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

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

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

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

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

Данные об адресе оцениваемых объектов представлены в табл. 6.

Таблица 6.

Данные об адресах оцениваемых объектов

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

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

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

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

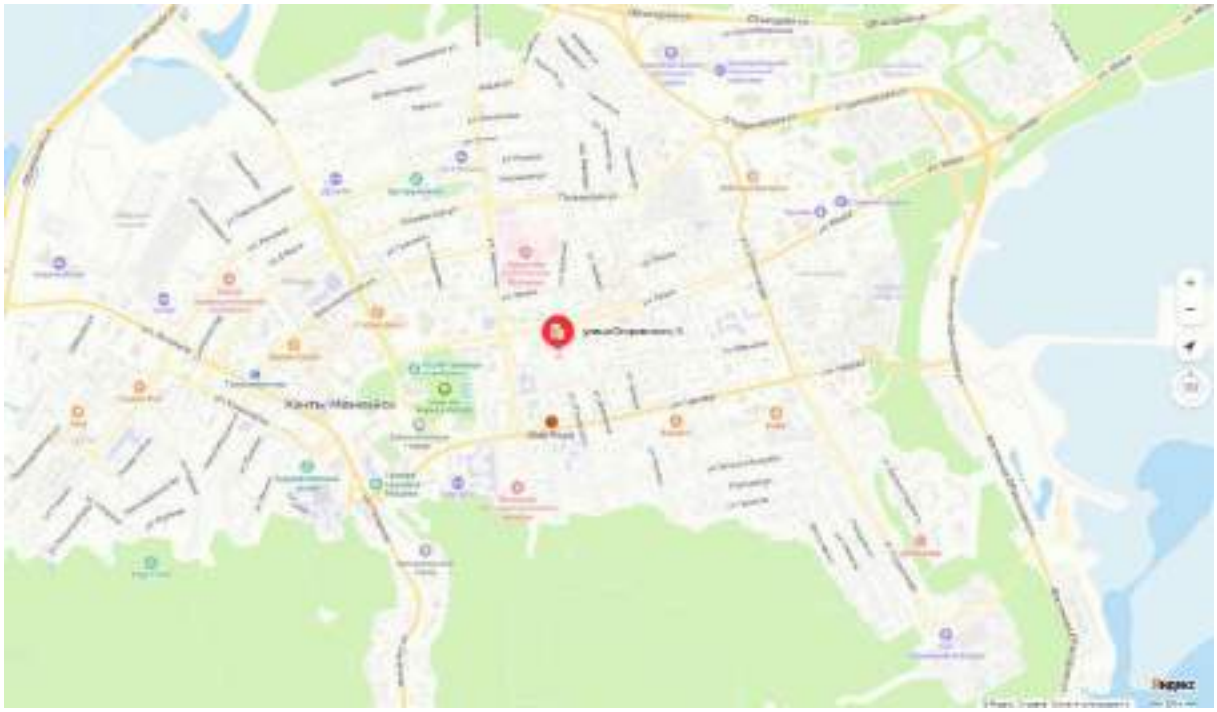


Рис. 1. Местоположение объекта оценки – земельного участка на ул. Островского, 3

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

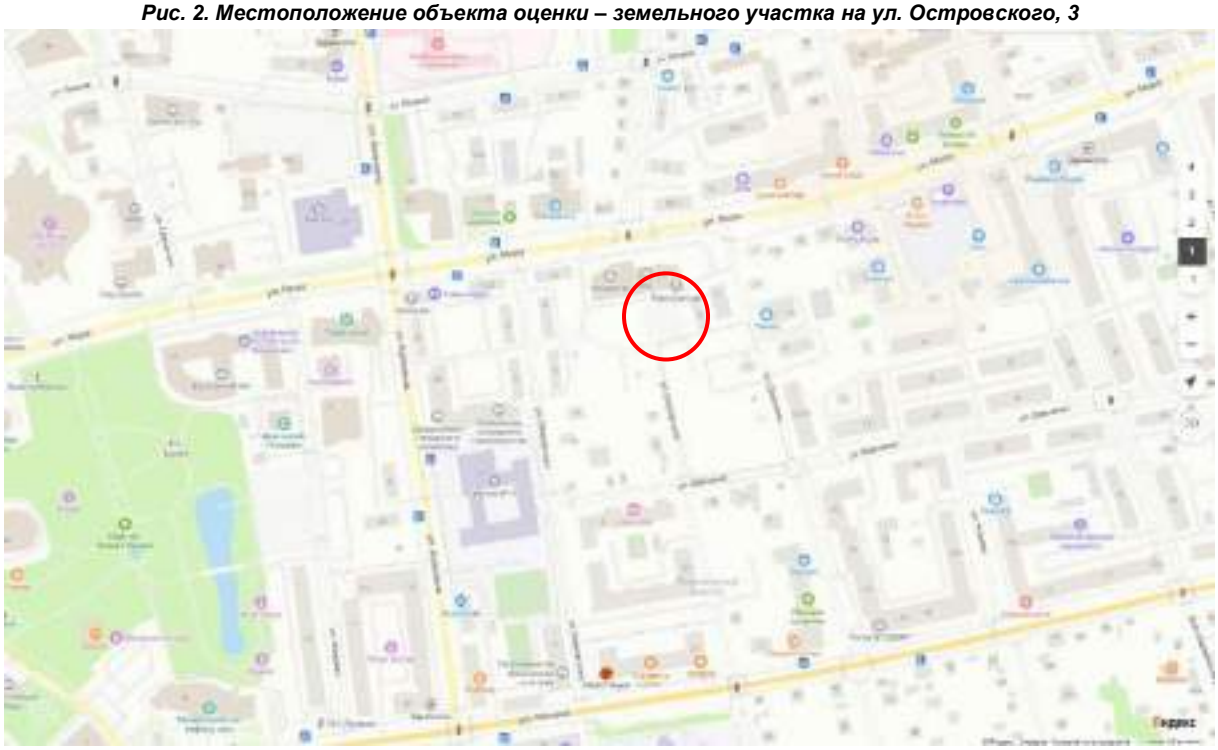


Рис. 3. Местоположение объекта оценки – объекта незавершенного строительства.

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

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

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

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

Источник: 1. https://pkk.rosreestr.ru/#/search/61.02862367067987,69.08586178957572/11/@2yxhartjl?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.

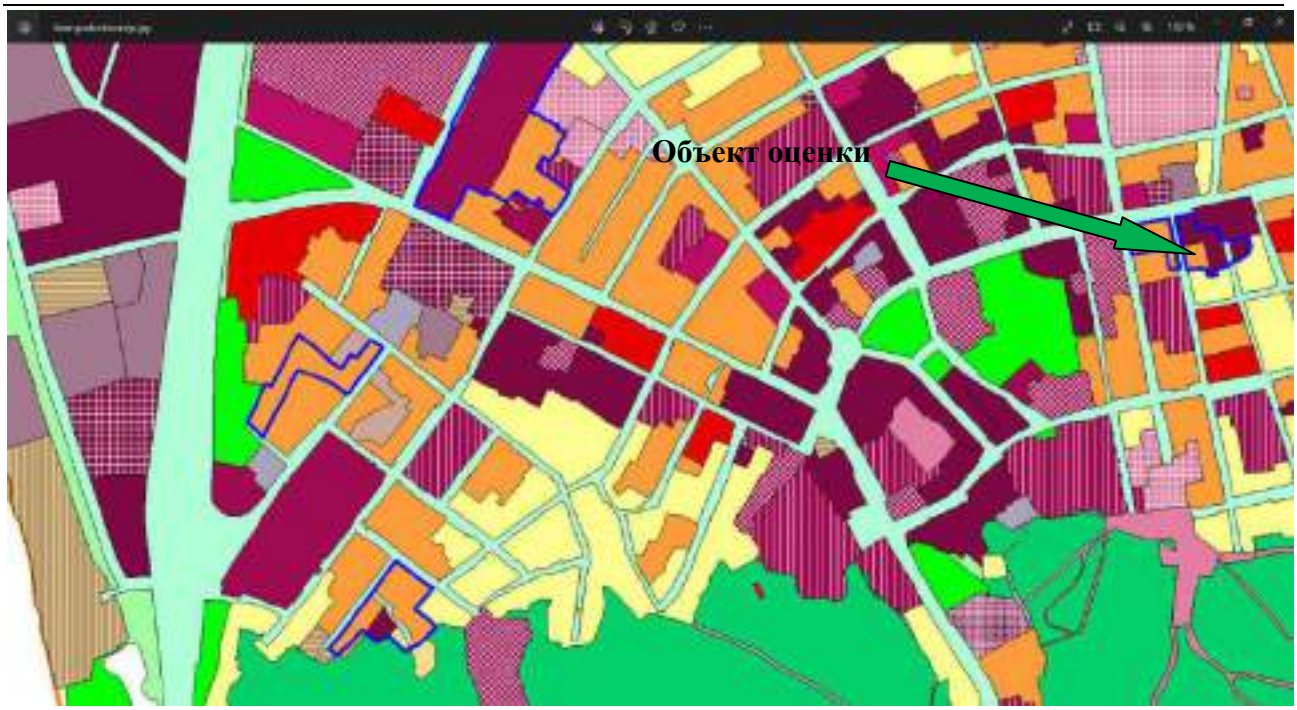
Ограничение: При установлении приаэродромной территории устанавливаются ограничения использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности в соответствии с Решением об установлении приаэродромной территории аэродрома Ханты-Мансийск,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

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

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

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

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



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

2. https://admhmansy.ru/upload/iblock/fd7/Karta-gradostroitelnogo-zonirovaniya-20.07.2021.jpg

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 7, 8.

Таблица 7.

Характеристики местоположения объекта (объектов) оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 8.

Физические характеристики объекта (объектов) оценки

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

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

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

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

Стадии строительной готовности представлены в табл.9.

Таблица 9.

Стадии строительной готовности объектов недвижимости

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

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

Исходя из имеющейся информации можно констатировать следующее:

- завершены работы с 0 по 2 стадии;

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

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

Таблица 10.

Физические характеристики объекта незавершенного строительства – блока 2

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

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

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

2. Расчеты оценщика.

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

Таблица 11.

Описание характеристик объекта незавершенного строительства – блок 2, 3

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Фотографии оцениваемого объекта незавершенного строительства представлен на фото 6 - 13.

Фото 6. Общий вид объекта незавершенного строительства
кадастровый номер: 86:12:0101059:30

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 12.

Данные об экономических характеристиках объекта оценки – земельных участков

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

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

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

Таблица 13.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

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

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

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

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

Таблица 14.

Данные о других характеристиках объекта (объектов) оценки

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

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

2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки

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

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

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

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

3.1. Общие положения

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

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

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

3.2. Анализ рынка недвижимости

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

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

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

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

Экономический рост - это увеличение объёма производства продукции в национальной экономике за определённый 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

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2007 г. по 2021 г. представлены в табл. 15.

Таблица 15.

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2007 г. по 2021 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.
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
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
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
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	105,3
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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

Источник: 1. http://www.gks.ru (https://gks.ru/bgd/regl/b21_01/Main.htm; https://gks.ru/bgd/regl/b22_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%.

2. Основные тенденции социально - экономического развития Российской Федерации по итогам ноября 2022 г. (данные за декабрь 2022 г. – январь 2023 г. по состоянию на дату оценки официально не опубликованы).

1. В ноябре, по оценке Минэкономразвития России, ВВП в годовом выражении замедлил снижение до -4,0% г/г после -4,5%1 г/г в октябре (за 11 месяцев 2022 г. снижение составило -2,1% г/г). К октябрю экономика выросла с исключением сезонности на +0,2% м/м SA, как и месяцем ранее.

2. В ноябре **рост промышленного производства** в месячном выражении составил +1,6% м/м (+0,0% м/м SA). В годовом выражении третий месяц продолжается замедление спада до -1,8% г/г после -2,6% г/г. По итогам 11 месяцев 2022 г. индекс промышленного производства показывает околонулевую динамику.

2.1 В обрабатывающих производствах в годовом выражении происходило постепенное замедление спада: -1,7% г/г после -2,4% г/г в октябре и -4,0% г/г в сентябре. В месячном выражении рост составил +2,0% м/м в ноябре, который сохраняется и при устранении фактора сезонности: +1,0% м/м SA. За 11 месяцев 2022 г. выпуск обрабатывающих производств составил -0,8% г/г, благодаря высокому росту в начале года.

Помимо них, в годовом и в месячном выражении растёт выпуск **электрооборудования**: +1,7% г/г после +0,2% г/г в октябре (+2,5% м/м после -0,9% м/м). Производство **компьютеров, электроники и оптики** в ноябре по сравнению с октябрём +6,0% м/м. За 11 месяцев 2022 г. выпуск компьютеров также показал рост (+4,0% г/г).

Среди **экспортно ориентированных отраслей** в ноябре улучшение месячной динамики отмечалось в **химическом комплексе** +1,3% м/м после +0,5% м/м в октябре. В годовом выражении темпы падения выпуска остались практически без изменений (-6,2% г/г). **Металлургическое производство** незначительно улучшило годовую динамику в ноябре -1,9% г/г после -2,4% г/г ранее. **Производство кокса и нефтепродуктов** незначительно сократило объём выпуска в ноябре, но в целом сохраняет околонулевую динамику (-1,0% г/г после +0,0% г/г в октябре).

2.2 В добывающей промышленности в ноябре по сравнению с октябрём наблюдается спад (-1,7% м/м после +3,2% м/м), что обусловлено сезонным фактором (+0,5% м/м SA). В годовом выражении отмечаем сокращение спада до -2,2% г/г после -2,7% г/г. Вместе с тем, за 11 месяцев 2022 г. добывающая промышленность показала рост +1,1% г/г.

3. Объём работ в строительстве в ноябре продолжил рост: +8,7% г/г после +9,6% г/г в октябре (за 11 месяцев 2022 г. +6,1% г/г).

4. В сельском хозяйстве рост замедлился до +1,6% г/г в ноябре после +4,2% г/г в октябре на фоне эффекта высокой базы 2021 г. из-за сдвига «вправо» уборочной кампании (за 11 месяцев 2022 г. рост составил +4,7% г/г).

5. В ноябре замедлилось снижение **грузооборота транспорта** (-5,7% г/г после -6,7% г/г в октябре, за 11 месяцев 2022 г. снижение на -2,4% г/г) на фоне улучшения динамики в **трубопроводном транспорте** (-9,6% г/г после -11,0% г/г в октябре) и в **железнодорожном транспорте** (-2,1% г/г после -3,4% г/г).

6. Потребительский спрос в ноябре продемонстрировал улучшение динамики, но сохранил отставание от прошлого года. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населения был на -4,8% г/г ниже уровня прошлого года (-6,7% г/г месяцем ранее).

Основное улучшение – за счёт ускоренного роста оборота **общественного питания**: +15,2% г/г после +8,3% г/г месяцем ранее. Объём **платных услуг населению** в ноябре увеличился на +2,0% г/г после +1,5% г/г в октябре. Снижение **оборота розничной торговли** замедлилось до -7,9% г/г после -10,0% г/г в октябре.

7. Индекс потребительских цен в ноябре составил +0,4 м/м, в пересчёте на годовые темпы роста +4,5% (по состоянию на 26 декабря 2022 г. цены выросли на 12,01% к декабрю 2021 г.).

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, снизился на -0,8% к предыдущему месяцу (снижались цены в пищевой промышленности, химии, деревообработке, готовых металлических изделиях). В годовом выражении в ноябре индекс цен производителей на +0,6% г/г выше уровня прошлого года.

В целом по **промышленности** снижение цен производителей в помесячном выражении замедлилось до -0,4% м/м после -2,5% м/м в октябре. В годовом выражении снижение цен составило -1,9% г/г после роста на +0,8% г/г в октябре.

8. Ситуация на рынке труда в ноябре продолжает оставаться стабильной. Уровень безработицы в ноябре снизился и достиг исторического минимума – 3,7% от рабочей силы (3,9% в октябре). В целом за 11 месяцев 2022 г. уровень безработицы составил 4,0%.

9. В октябре (по последним данным) рост заработных плат в **номинальном выражении** составил +13,1% г/г (+12,1% г/г в сентябре), **в реальном выражении** – впервые за шесть месяцев отмечается рост на +0,4% г/г после -1,4% г/г месяцем ранее. По итогам 10 месяцев 2022 г. номинальная заработная плата выросла на +12,7% г/г, реальная снизилась на -1,3% г/г.

Показатели деловой активности

Показатели деловой активности представлены на рис. 4.

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.–ноя.22	ноя.22	окт.22	Ноя22	сен.22	авг.22	июл.22	Июн22	мая.22	апр.22	Мар22	март.22	фев.22	янв.22	2021
Экономическая активность															
ВВП	-2,1[1]	-4,6[2]	-4,6[2]	-3,7	-4,4[1]	-3,8[2]	-3,6[1]	-4,1	-6,1[1]	-3,9[1]	-3,3[1]	3,6	1,6[1]	4,0[1]	6,8[1]	4,7
Сельское хозяйство	4,7	1,8	4,2	6,2	6,7	9,1	3,8	2,5	2,1	2,2	3,2	1,9	3,0	1,1	0,8	-0,4
Строительство	6,1	8,7	8,6	6,7	5,8	7,4	6,6	3,6	0,1	3,6	7,9	4,5	6,9	5,0	1,6	6,0
Розничная торговля	-6,2	-7,9	-10,9	-9,4	-10,2	-9,1	-9,0	-9,8	-9,6	-10,1	-9,8	3,8	2,0	6,6	3,1	7,8
Оптовая торговля	-14,2	-18,7	-22,5	-22,4	-22,1	-20,2	-16,1	-15,2	-18,2	-15,3	-11,9	3,3	-4,5	3,9	7,9	5,9
Платные услуги населению	3,4	2,0	1,6	1,3	1,1	3,6	1,6	3,0	1,5	1,2	9,0	7,0	4,0	8,2	11,0	16,7
Общественное питание	4,4	15,2	8,3	2,7	4,1	2,1	1,7	-2,1	-8,6	-3,2	-2,7	7,7	1,7	10,8	11,3	26,7
Грузооборот транспорта	-2,4	-5,7	-6,7	-6,6	-7,1	-4,1	-5,2	-3,0	-4,0	-1,8	-1,4	4,2	3,6	1,1	7,8	5,6
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	3,1	-	-	-	4,1	-	-	-	13,8	-	-	-	7,7
Промышленное производство	-0,1	-1,8	-2,6	-1,3	-3,1	-0,1	-0,5	-2,5	-2,4	-2,4	-2,6	5,1	2,3	5,4	8,0	6,4
добыча полезных ископаемых	1,1	-2,2	-2,1	0,0	-1,8	1,0	0,9	-1,2	1,4	-2,2	-0,6	7,5	6,0	3,6	7,8	4,2
Обрабатывающие производства	-0,8	-1,7	-3,4	-3,0	-4,0	0,8	-1,1	-3,6	-4,7	-3,6	-3,0	4,7	0,7	6,9	10,0	7,3
Индекс потребительских цен	11,9	12,0	12,6	14,4	13,7	14,3	15,1	16,9	15,9	17,1	17,8	11,5	16,7	8,2	8,7	8,4
Рынок труда и доходы населения																
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,3[3]	-	0,4	-1,9	-1,4	-1,2	-3,2	-6,4	-5,2	-6,1	-7,2	3,1	3,8	2,8	1,9	4,5
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	12,1[3]	-	13,1	12,2	12,1	12,9	11,4	10,6	12,2	10,0	9,4	15,0	23,9	12,0	10,8	11,8
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,7[4]	-	-	-2,6	-	-	-	-1,6	-	-	-	-1,9	-	-	-	3,1
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,7[4]	-	-	-3,6	-	-	-	-0,8	-	-	-	-1,2	-	-	-	3,0
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,5	-0,4	-0,7	-0,6	-1,0	-0,2	-0,8	-0,5	-0,5	-0,6	-0,3	-0,4	-0,7	-0,3	-0,3	0,6
млн чел.	74,9	75,1	75,0	75,1	74,9	75,5	75,0	74,9	74,9	74,9	74,9	74,7	74,5	74,8	74,8	75,3
млн чел. (БА)	75,0	74,7	74,8	74,9	74,7	75,0	74,9	75,1	75,0	75,1	75,1	75,2	75,0	75,2	75,3	-

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.–ноя.22	ноя.22	окт.22	I9кв22	сен.22	авг.22	июл.22	I6кв22	июн.22	май.22	апр.22	I3кв22	март.22	фев.22	янв.22	2021
Численность занятых																
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	0,3	-0,3	0,0	-0,5	0,0	0,1	0,6	0,3	0,4	0,9	1,0	0,9	1,3	1,1	1,6
млн чел.	72,0	72,4	72,1	72,2	72,0	72,5	72,1	71,9	72,0	71,9	71,9	71,5	71,4	71,7	71,5	71,7
млн чел. (SA)	72,0	72,0	71,9	71,9	71,8	72,1	72,0	72,0	72,0	72,0	72,1	72,1	71,9	72,2	72,1	-
Численность безработных																
в % к соотв. периоду предыдущего года	-14,1	-15,1	-11,5	-14,1	-11,8	-14,9	-15,4	-20,2	-17,5	-20,0	-22,9	-25,1	-24,1	-27,5	-23,6	-16,0
млн чел.	3,0	2,7	2,9	2,9	2,9	2,9	2,9	3,0	3,0	2,9	3,0	3,1	3,1	3,1	3,3	3,6
млн чел. (SA)	3,0	2,7	2,9	2,9	2,9	2,9	2,9	3,0	3,0	3,0	3,0	3,1	3,0	3,0	3,2	-
Уровень занятости																
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	60,1	60,3	60,2	60,1	60,0	60,3	60,1	60,1	60,1	60,1	60,1	60,0	59,9	60,1	60,0	-
Уровень безработицы																
в % к рабочей силе	4,0	3,7	3,9	3,8	3,9	3,6	3,9	4,0	3,9	3,9	4,0	4,2	4,1	4,1	4,4	4,8
SA	4,0	3,8	3,8	3,9	3,9	3,9	3,9	4,0	4,0	4,0	4,0	4,1	4,1	4,0	4,3	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России
[1] Оценка Минэкономразвития России
[2] Данные за январь–сентябрь 2022 г.
[3] Данные за январь–октябрь 2022 г.

Рис. 4. Показатели деловой активности

Показатели промышленного производства

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

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.–ноя.22	ноя.22	окт.22	I9кв22	сен.22	авг.22	июл.22	I6кв22	июн.22	май.22	апр.22	I3кв22	мар.22	фев.22	янв.22	2021
Промышленное производство	**-0,1**	**-1,0**	**-2,6**	**-1,3**	**-3,1**	**-0,1**	**-0,1**	**-2,8**	**-2,4**	**-2,4**	**-2,8**	**5,1**	**2,3**	**6,4**	**6,8**	**6,4**
Добыча полезных ископаемых	**1,1**	**-2,2**	**-2,7**	**0,8**	**-1,0**	**1,6**	**0,9**	**-1,3**	**1,4**	**-2,3**	**-2,8**	**7,3**	**6,6**	**7,4**	**7,8**	**4,3**
добыча угля	-2,4	-3,9	-3,3	-3,7	-2,3	-2,2	-5,7	-3,8	0,1	-3,7	-7,8	-0,3	-4,4	2,2	2,8	6,0
добыча сырой нефти и природного газа	0,9	-2,1	-3,4	-6,1	-2,2	1,6	1,8	-2,1	0,4	-2,9	-5,5	7,4	7,1	8,1	7,3	2,6
добыча металлических руд	-4,4	-6,5	-7,9	-7,7	-8,5	-7,5	-9,8	-3,2	-4,1	-4,3	-3,2	0,7	-1,2	1,0	1,9	1,1
добыча прочих полезных ископаемых	5,3	-4,0	10,0	4,5	-1,8	10,3	5,8	0,8	10,8	0,1	5,7	3,4	11,3	-8,0	7,8	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	8,1	0,0	2,4	6,6	5,4	5,0	0,7	9,2	8,1	7,5	5,1	20,0	14,3	17,2	22	8,0
Обрабатывающие производства	**-0,8**	**-1,7**	**-2,4**	**-2,0**	**-4,0**	**-0,8**	**-1,1**	**-3,8**	**-4,7**	**-3,8**	**-3,0**	**4,7**	**-0,7**	**6,2**	**10,0**	**7,3**
пищевая промышленность	**0,9**	**0,8**	**0,2**	**-1,2**	**2,2**	**-2,3**	**-3,6**	**-1,0**	**-0,3**	**-0,9**	**-1,6**	**4,0**	**1,8**	**4,4**	**6,8**	**4,9**
в т. ч.																
пищевые продукты	0,5	1,0	0,4	-1,3	1,8	-2,3	-3,8	-0,6	0,7	-0,6	-1,7	3,6	1,3	4,2	6,3	4,2
напитки	3,3	-1,2	0,2	1,3	4,1	1,5	-1,2	2,8	2,8	3,1	2,6	9,1	7,6	6,0	17,2	8,5
табачные изделия	-9,4	2,7	-4,9	-6,5	4,1	-12,2	-19,1	-22,7	-32,0	-21,3	-14,3	-4,3	-12,2	1,7	-2,9	2,3
легкая промышленность	**-2,8**	**6,6**	**1,2**	**-2,9**	**-2,7**	**-1,8**	**-4,2**	**-8,7**	**-8,8**	**-4,8**	**-8,2**	**-1,1**	**-0,9**	**-2,6**	**8,7**	**11,8**
в т. ч.																
текстильные изделия	-8,7	-8,6	-9,5	-12,8	-12,8	-11,1	-14,6	-10,3	-12,0	-8,6	-10,2	-6,6	-8,8	-10,1	0,3	13,1
одежда	1,3	8,7	11,9	3,8	5,6	2,9	3,2	-5,7	-4,9	-5,6	-8,2	0,1	2,3	-1,3	-1,2	7,6
кожа и изделия из нее	-1,4	-4,7	-8,7	-3,4	-7,3	2,7	-5,4	-2,7	-2,5	-0,8	-4,5	8,3	5,4	6,9	7,6	16,8
деревообрабатывающий комплекс	**-2,7**	**-8,2**	**-7,9**	**-7,2**	**-8,9**	**-8,8**	**-5,9**	**-3,1**	**-4,9**	**-4,2**	**-6,3**	**5,8**	**2,2**	**8,1**	**10,8**	**10,4**
в т. ч.																
обработка древесины и производство изделий из нее	-11,8	-21,4	-19,7	-19,9	-19,8	-19,5	-20,4	-10,3	-14,5	-11,2	-5,3	2,9	-1,2	6,7	4,0	11,6
бумага и бумажные изделия	0,9	-5,0	-1,8	0,9	2,1	1,1	-0,9	-3,1	-1,6	-4,6	-3,4	7,0	0,2	7,9	13,3	10,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	3,6	1,0	0,5	0,4	-2,0	2,4	1,6	10,3	10,3	15,1	23,8	17,0	18,1	10,3	10,4	7,7
производство кокса и нефтепродуктов	**-0,6**	**-1,0**	**0,0**	**0,8**	**-0,1**	**-1,1**	**3,6**	**-5,5**	**-0,7**	**-5,6**	**-10,2**	**2,9**	**-5,1**	**5,5**	**8,5**	**3,8**

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв–нояб.22	нояб.22	окт.22	сент.22	авг.22	июл.22	июн.22	мая.22	апр.22	мар.22	фев.22	янв.22	2021
химический комплекс	-0,8	-5,2	-6,1	-1,7	-1,5	-1,3	-1,8	-1,7	-3,7	-8,8	-0,8	5,9	5,6	5,1	3,4	8,5
в т.ч.																
химические вещества и химические продукты	-3,2	-3,7	-6,6	-4,6	-4,9	-4,3	-4,5	-6,9	-7,7	-5,8	-7,3	1,9	-1,9	5,3	2,6	6,9
лекарственные средства и медицинские материалы	14,3	-14,8	-8,5	14,4	11,9	14,3	17,5	25,7	15,8	30,0	31,7	24,1	41,7	28,5	2,3	13,9
резиновые и пластмассовые изделия	-0,8	-1,3	-2,1	-3,7	-1,5	-2,5	-7,1	-3,9	-4,0	-6,2	-1,6	7,0	5,7	6,3	7,3	10,7
производство прочей неметаллической минеральной продукции	0,8	-0,6	-5,8	-1,7	-4,1	-0,7	-0,4	2,2	1,9	1,4	3,5	11,2	6,1	13,6	12,7	6,2
металлургический комплекс	1,2	2,5	-6,7	3,0	-3,1	7,6	6,3	-3,7	-8,8	-4,5	3,0	4,6	6,6	5,9	17,1	3,7
в т.ч.																
металлургия	-0,1	-1,9	-2,4	0,1	-2,4	4,1	-1,3	-1,9	-6,0	-2,2	2,6	3,2	1,9	5,9	4	1,9
готовые металлические изделия	5,2	15,9	4,7	12,1	-5,4	18,0	39,6	-9,3	-17,5	-11,5	3,8	9,1	-3,8	-4,3	51,5	9,4
машиностроительный комплекс	-7,8	-6,5	-7,0	-12,4	-14,8	-8,3	-13,9	-15,6	-13,2	-7,9	-9,9	3,1	-7,5	8,3	14,8	11,5
в т.ч.																
компьютеры, электронные, оптические изделия	4,0	-9,5	18,3	-3,1	3,0	-2,8	-3,2	5,3	-12,2	29,6	8,1	10,3	12,8	1,8	16,0	9,5
электрооборудование	-3,1	1,7	0,2	-4,4	-4,5	0,9	-9,5	-7,6	-5,4	-10,9	-6,8	-0,1	-8,6	1,6	12,8	7,4
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	2,9	-5,3	-6,6	-3,7	-6,8	9,1	-12,7	2,8	-3,9	0,8	11,2	18,9	13,8	19,1	28,5	15,9
автотранспортные средства и полуприцепы	-44,8	-62,5	-65,2	-61,4	-51,8	-42,9	-58,1	-62,9	-62,2	-55,8	-61,2	-14,4	-65,5	1,6	15	14,7
прочие транспортные средства и оборудование	-2,6	15,5	-8,3	-8,2	-16,1	-7,2	2,4	-2,8	3,9	-7,8	-5,9	-0,1	-12,8	16,6	7,5	19,9
прочие производства	-3,7	-7,1	-8,8	-10,7	-15,2	-7,3	-6,6	1,4	-0,9	-1,1	0,6	4,6	-4,8	5,7	12,3	4,4
в т.ч.																
мебель	-1,8	1,1	-4,2	-9,1	-6,2	-10,7	-10,5	1,2	-7,8	2,3	3,3	8,6	5,6	10,8	2,6	17,7
прочие готовые изделия	-2,8	-5,4	-7,3	-9,2	-8,4	-9,8	-12,8	-1,1	-0,5	-8,1	-3,4	0,1	6,2	7,3	14,6	7,1
ремонт и монтаж машин и оборудования	-4,4	-9,2	-5,6	-11,3	-20,0	-7,2	-4,8	1,8	0,6	-0,7	0,6	2,9	-7,8	4,4	14,2	1,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	0,1	1,6	-3,4	-0,3	-1,6	1,6	-0,6	2,1	-0,3	4,1	2,1	-0,7	1,4	-4,9	1,1	7,0
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-6,2	-10,7	-7,4	-10,4	-7,8	-8,8	-14,6	-6,2	-16,7	-4,2	-7,6	4,4	6,1	4,8	-0,8	17,8

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

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

Показатели промышленного производства, в % м/м, представлены на рис. 6.

в % к предыдущему периоду	нояб.22	окт.22	сен.22	авг.22	июл.22	июн.22	май22	апр.22	мар.22	фев.22	янв.22
Промышленное производство	1,6	5,3	0,5	1,6	1,8	3,1	-2,1	-8,4	10,1	-2,7	-20,8
Добыча полезных ископаемых	-1,7	3,2	-1,1	0,7	0,8	1,7	2,6	-10,0	11,1	-7,6	-8,4
добыча угля	1,4	7,6	1,8	4,3	-2,3	-1,2	0,9	-4,0	4,5	-0,1	-7,1
добыча сырой нефти и природного газа	-1,0	3,6	-1,9	-0,2	2,6	-0,6	3,4	-10,8	10,0	-9,6	0,6
добыча металлических руд	-2,3	-2,2	-4,3	3,8	1,3	2,2	0,1	-4,9	10,3	-7,2	-5,1
добыча прочих полезных ископаемых	-29,4	9,9	-5,5	17,4	-20,8	56,8	-13,9	6,0	13,3	17,7	-23,5
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	3,3	-2,3	6,3	-2,2	-0,7	3,3	1,2	-11,1	23,4	6,2	-39,1
Обрабатывающие производства	2,0	4,9	0,0	2,2	2,5	5,0	-3,4	-6,8	10,4	2,0	-32,8
пищевая промышленность	-0,7	2,5	2,8	3,5	3,3	1,8	-2,5	-4,8	11,4	4,5	-17,5
в т.ч.											
пищевые продукты	-1,7	6,0	4,9	3,8	2,4	1,2	-3,6	-6,4	10,8	2,1	-16,3
напитки	4,2	6,5	-6,2	-6,2	1,3	10,3	4,7	1,4	20,2	11,7	26,7
табачные изделия	2,9	6,6	-1,9	11,9	42,2	-16,3	6,6	-6,9	-4,1	28,1	-9,0
легкая промышленность	-8,1	3,9	1,8	7,7	-4,6	6,8	-11,7	-3,8	15,6	12,9	-31,3
в т.ч.											
текстильные изделия	-1,3	5,7	3,2	7,1	-4,1	6,5	-8,9	-4,2	12,1	3,7	-23,0
одежда	1,8	5,3	1,6	4,5	-2,9	9,1	-15,2	-6,2	19,3	15,1	-17,4
кожа и изделия из нее	-1,2	-3,0	-1,1	17,8	-12,7	7,7	-12,6	-8,5	19,9	25,9	-28,0
деревообрабатывающий комплекс	-2,1	0,3	0,0	1,8	-0,7	1,6	-6,2	-4,0	5,9	6,9	-15,0
в т.ч.											
обработка древесины и производство изделий из нее	-5,6	-3,1	-1,5	-0,4	-5,8	3,9	-11,4	-5,8	5,4	13,4	-15,8
бумага и бумажные изделия	-0,3	1,5	0,2	3,5	5,3	-0,1	-2,6	-4,1	4,7	-1,1	-11,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	1,3	4,9	3,3	1,9	-6,3	1,1	-4,1	1,0	15,0	18,2	-20,2
производство кокса и нефтепродуктов	-0,2	4,4	-4,2	-1,6	7,8	3,4	5,5	-9,6	0,6	-9,6	-9,1
химический комплекс	1,3	0,5	-0,8	3,6	-0,5	-1,3	-3,6	-4,5	5,1	5,6	-12,3
в т.ч.											
химические вещества и химические продукты	3,6	1,5	-2,0	2,1	1,3	-4,3	1,1	-0,2	3,5	-0,8	-5,5
лекарственные средства и медицинские материалы	-6,3	-3,3	4,1	8,2	-7,3	3,8	-19,5	-11,7	9,4	25,5	-35,1
резиновые и пластмассовые изделия	-1,3	-0,6	-0,2	5,7	-2,6	6,1	-8,7	-3,1	13,7	14,2	-20,2

в % к предыдущему периоду	нояб.22	окт.22	сент.22	авг.22	июл.22	июн.22	май22	апр.22	мар.22	фев.22	янв.22
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-16,7	-4,6	-6,0	2,4	0,8	11,8	19,4	4,3	18,3	11,7	-22,4
металлургический комплекс	3,8	4,1	0,2	-0,2	17,2	2,0	-2,9	-3,4	17,1	-2,8	-30,3
в т.ч.											
металлургия	-3,4	0,1	-2,8	0,0	10,5	1,9	-3,6	-2,6	10,0	2,1	-21,1
готовые металлические изделия	25,7	19,5	9,4	-14,2	36,7	2,3	-0,7	-1,7	39,1	-18,1	-49,6
машиностроительный комплекс	5,9	17,7	9,0	14,0	-12,8	23,3	-15,8	-9,5	10,9	19,7	-60,4
в т.ч.											
компьютеры, электронная, оптика	8,0	9,6	20,7	3,4	-1,2	-4,8	-1,3	-2,0	37,0	6,1	-68,7
электрооборудование	2,5	-6,9	9,1	7,6	-0,3	22,8	-13,3	-6,4	11,2	13,5	-40,5
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-1,3	-2,7	-8,0	26,7	-7,9	10,1	-23,1	2,3	19,2	17,5	-48,1
автотранспортные средства и полуприцепы	-8,3	11,7	7,0	12,3	-1,9	28,2	-29,1	-20,5	-37,2	27,0	-31,2
прочие транспортные средства и оборудование	18,0	43,2	3,1	22,7	-33,1	48,1	-16,1	-10,0	37,1	29,2	-79,6
прочие производства	7,1	5,2	5,2	1,2	-6,0	11,8	-6,4	-5,4	16,5	16,9	-55,0
в т.ч.											
мебель	7,3	2,3	6,1	2,9	1,8	-2,2	-13,1	-5,1	2,8	25,6	-28,4
прочие готовые изделия	11,2	1,5	9,0	9,6	-19,4	19,8	-14,5	-8,7	7,0	19,6	-43,5
ремонт и монтаж машин и оборудования	8,4	8,3	4,4	-0,5	-12,3	13,8	-8,4	-8,3	25,1	14,6	-62,7
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	14,3	21,2	6,0	3,5	2,2	-13,2	-14,9	-16,9	4,5	-11,5	-8,9
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-1,8	-8,6	4,2	7,6	-6,9	-8,8	3,4	-5,6	11,2	8,4	-21,6

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

Рис. 6. Показатели промышленного производства, в % м/м

Показатели кредитной активности и финансовых рынков

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

	янв.–нояб.22	нояб.22	окт.22	сент.22	авг.22	июл.22	июн.22	май.22	апр.22	мар.22	фев.22	янв.22	2021
Цена на нефть «Юралс» средняя за период, долл. США за баррель	80,0	86,7	71,9	78,3	88,6	79,9	84,1	83,8	90,3	80,0	71,0	88,8	69,1
Курс доллара (в среднем за период)	67,7	60,9	60,9	59,4	59,8	60,3	58,1	65,0	57,2	64,6	77,8	84,1	103,7	77,3	75,9	73,6
Ключевая ставка (на конец периода)	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	8,0	8,0	9,5	9,5	11,0	14,0	20,0	20,0	20,0	8,50	8,50
Процентные ставки (в % годовых)																
По рублёвым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)			9,1	9,0	8,8	8,5	9,8	11,6	9,7	12,0	12,9	11,2	13,2	10,5	9,8	7,8
По рублёвым жилищным кредитам			7,4	6,7	6,7	6,7	6,7	6,7	6,4	6,3	7,3	8,0	8,1	8,1	7,9	7,5
По рублёвым депозитам физлиц (свыше 1 года)			7,3	7,1	7,1	6,8	7,4	8,7	8,6	8,2	9,3	8,5	9,6	8,1	7,7	5,3
Кредитование экономики (в % г/г с исключением валютной переоценки)																
Кредиты экономике	13,4	13,4	12,8	11,5	12,5	11,5	10,4	12,0	10,9	11,7	13,4	17,2	17,0	16,0	16,5	12,9
Кредиты организациям	12,7	13,6	14,7	11,9	13,8	12,1	9,8	10,5	10,0	10,1	11,2	14,2	14,6	13,1	13,1	9,6
Жилищные кредиты			15,5	17,0	15,8	16,6	17,6	23,8	18,3	20,8	23,4	27,1	27,1	27,3	26,9	25,7
Потребительские кредиты			3,4	0,1	4,3	5,0	6,0	9,3	7,0	9,1	12,0	18,4	15,5	20,0	19,6	14,3
Выдача жилищных рублёвых кредитов (в % г/г)			-10,6	-2,3	6,6	4,3	-21,1	-63,7	-63,5	-67,1	-70,6	13,6	4,0	18,1	25,8	28,1

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/bfadaecb1907cb4fb000e64d42f8e6b5/2022_12_28.pdf)

Указанные выше факторы свидетельствуют о разнонаправленной экономической ситуации в стране.

О динамике промышленного производства октябрь 2022 года

В октябре рост промышленного производства отмечался в большинстве отраслей. В целом **рост в промышленности составил +5,3% м/м** относительно сентября после +0,5% м/м ранее. **В годовом выражении наблюдалось замедление спада до -2,6% г/г** после -3,1% г/г месяцем ранее, несмотря на высокую базу прошлого года.

Выпуск обрабатывающей промышленности по итогам октября составил +4,9% м/м после +0,8% м/м в сентябре. В годовом выражении обрабатывающие производства также продемонстрировали сокращение спада до -2,4% г/г после -4,0% г/г в предыдущем месяце.

Основным драйвером роста выступил машиностроительный комплекс: +17,7% м/м после +9,0% м/м месяцем ранее за счёт увеличения выпуска **компьютерной и электронной техники** как в месячном (+9,6% м/м), так и в годовом выражении (+18,3% г/г), а также за счёт роста производства **прочих транспортных средств и оборудования** (+43,2% м/м после +3,1% м/м ранее). В годовом выражении показатели машиностроения прошли пик спада и показывают улучшение темпов до -7,0% г/г после пика падение в -14,8% г/г в сентябре.

В октябре сохранилась положительная динамика в **металлургическом комплексе** – улучшилась динамика в месячном (+4,1% м/м после +0,2% м/м в сентябре) и годовом выражении (-0,7% г/г после

-3,1% г/г). Положительная динамика в металлургии была обеспечена восстановлением роста производства готовых металлических изделий (+16,5% м/м после +9,4% м/м ранее и +4,7% г/г после -5,4% г/г месяцем ранее).

Динамика **нефтепереработки** вернулась в положительную область – в месячном выражении рост на +4,4% м/м после падения на -4,2% в сентябре и околонулевой рост в годовом выражении после отрицательной динамики последних двух месяцев.

Химический комплекс показал сдержанный прирост в октябре (+0,5% м/м после -0,8% м/м в сентябре) при увеличении темпов спада к уровню прошлого года (-6,1% г/г после -1,9% г/г).

В **пищевой промышленности** рост сохраняется 5 месяц подряд: +2,9% м/м после +2,8% м/м в сентябре. Положительная динамика и в годовом выражении: +0,2% г/г и +2,2% г/г месяцем ранее.

Благоприятная динамика в октябре отмечалась и в **лёгкой промышленности**. В месячном выражении рост ускорился до +3,9% м/м после +1,8% м/м ранее, а в годовом – динамика показывает наилучшие значения в 2022 году (+1,2% г/г после -2,7% г/г в сентябре и -8,2% г/г на пике в апреле).

В **добывающей промышленности** наблюдалось увеличение темпов роста в месячном выражении (+3,2% м/м после -1,1% м/м) при снижении в годовом (-2,7% г/г после -1,8% г/г) в связи с ухудшением ситуации в добыче топливно-энергетических полезных ископаемых. При этом по сравнению с предыдущим месяцем наблюдается рост добычи угля (+7,8% м/м), сырой нефти и природного газа (+3,6% м/м), а также прочих полезных ископаемых (+9,9% м/м).

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

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.-окт.22	окт.21	ноя.21	дек.21	янв.22	фев.22	мар.22	апр.22	май.22	июн.22	июл.22	авг.22	сен.22	окт.22	2021
Промышленное производство	**0,1**	**-2,6**	**-1,3**	**-3,1**	**-6,1**	**-8,0**	**-2,0**	**-2,4**	**-2,4**	**-1,6**	**0,1**	**2,3**	**0,4**	**0,0**	**0,4**
Добыча полезных ископаемых	**1,4**	**-2,7**	**0,0**	**-1,8**	**1,0**	**0,9**	**-1,2**	**1,4**	**-2,2**	**-1,8**	**7,3**	**6,6**	**7,4**	**7,8**	**4,2**
добыча угля	-2,6	-3,3	-3,7	-2,3	-2,3	-4,7	-3,6	0,1	-3,7	-7,3	-0,3	-4,4	2,3	2,9	0,6
добыча сырой нефти и природного газа	1,2	-3,4	-0,1	-2,2	1,0	1,0	-2,1	0,4	-2,9	-1,5	7,4	7,1	8,1	7,3	2,6
добыча металлических руд	-4,2	-7,0	-7,7	-6,5	-7,5	-8,0	-3,2	-4,1	-4,3	-2,2	0,7	-1,2	1,0	1,9	1,1
добыча прочих полезных ископаемых	6,3	10,0	4,6	-1,8	10,3	5,6	9,8	16,6	0,1	5,7	3,4	11,3	-8,0	7,6	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	8,9	2,4	6,6	6,4	5,0	6,7	9,2	6,1	7,5	5,1	25,0	14,3	17,2	22	9,6
Обрабатывающие производства	**-0,7**	**-2,4**	**-2,6**	**-4,0**	**-6,8**	**-1,1**	**-3,6**	**-4,7**	**-3,5**	**-1,0**	**4,7**	**-0,7**	**6,2**	**10,9**	**7,3**
пищевая промышленность	**0,4**	**0,2**	**-1,2**	**2,2**	**-2,2**	**-3,6**	**-1,0**	**-0,3**	**-0,9**	**-1,8**	**4,0**	**1,6**	**4,4**	**6,6**	**4,5**
в т.ч.															
пищевые продукты	0,4	0,4	-1,3	1,6	-2,3	-3,6	-0,6	0,7	-0,6	-1,7	3,5	1,3	4,3	5,3	4,3
напитки	3,7	0,3	1,3	4,1	1,5	-1,2	2,8	2,8	3,3	2,6	9,7	7,5	6,3	17,2	9,5
табачные изделия	-16,7	-6,9	-6,5	4,1	-12,2	-10,1	-20,7	-32,0	-31,6	-15,3	-4,9	-12,3	1,7	-2,9	3,3
легкая промышленность	**-3,2**	**1,2**	**-2,9**	**-2,7**	**-1,8**	**-4,2**	**-6,7**	**-6,6**	**-4,0**	**-4,2**	**-1,1**	**-0,3**	**-2,6**	**0,7**	**11,0**
в т.ч.															
текстильные изделия	-0,9	-0,5	-12,6	-12,6	-11,1	-14,6	-10,3	-12,0	-8,8	-13,2	-6,6	-8,8	-10,1	0,3	13,1
одежда	0,5	11,9	3,9	5,6	2,9	3,2	-6,7	-4,9	-3,6	-3,2	0,1	2,3	-1,3	-1,2	7,6
кожа и изделия из нее	-1,1	-8,7	-3,4	-7,3	2,7	-5,4	-2,7	-2,3	-0,8	-4,5	6,3	5,4	6,3	7,0	16,8
деревообрабатывающий комплекс	**-2,1**	**4,0**	**-7,2**	**-6,9**	**-6,6**	**-8,0**	**-3,1**	**-4,8**	**-4,3**	**-4,3**	**6,8**	**2,2**	**8,1**	**10,6**	**10,4**
в т.ч.															
обработка древесины и производство изделий из нее	-18,0	-19,7	-19,9	-19,8	-19,5	-20,4	-10,3	-14,5	-11,2	-5,3	2,9	-1,2	8,7	4,0	11,6
бумага и бумажные изделия	1,0	-1,8	0,8	2,1	1,1	-0,9	-3,1	-1,5	-4,5	-3,4	7,0	0,2	7,5	13,3	10,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	10,5	9,8	0,4	-2,6	2,4	1,6	16,5	10,3	15,1	23,9	17,0	15,1	13,0	10,4	7,7
производство кокса и нефтепродуктов	**-0,5**	**0,0**	**0,8**	**-0,1**	**-1,1**	**3,6**	**-5,5**	**-0,7**	**-5,5**	**-13,2**	**2,9**	**-5,1**	**5,5**	**8,9**	**3,6**

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.-окт.22	окт.22	янв.22	сен.22	авг.22	июл.22	янв.22	июн.22	май.22	апр.22	янв.22	мар.22	фев.22	янв.22	2021
химический комплекс	**0,0**	**-6,1**	**-1,7**	**-1,9**	**-1,3**	**-1,8**	**-1,7**	**-3,7**	**-0,9**	**-4,8**	**5,9**	**5,8**	**9,1**	**3,4**	**6,6**
в т.ч.															
химические вещества и химические продукты	-3,5	-6,6	-4,8	-4,9	-4,3	-4,5	-6,9	-7,7	-5,6	-1,3	1,9	-1,9	5,3	2,6	6,8
лекарственные средства и медицинские материалы	17,8	-8,5	14,4	11,9	14,3	17,5	25,7	15,8	38,0	31,7	24,1	41,7	28,5	2,3	13,9
резиновые и пластмассовые изделия	-0,7	-2,1	-3,7	-1,5	-2,5	-7,1	-3,9	-4,0	-6,2	-1,6	7,0	5,7	8,3	7,3	10,7
производство прочей неметаллической минеральной продукции	**1,8**	**-5,5**	**-1,7**	**-4,1**	**-0,7**	**-3,4**	**2,2**	**1,9**	**1,4**	**3,5**	**11,2**	**8,1**	**13,6**	**12,7**	**8,3**
металлургический комплекс	**0,9**	**-0,7**	**3,0**	**-3,1**	**7,9**	**6,3**	**-3,7**	**-8,8**	**-4,5**	**3,0**	**4,6**	**0,5**	**0,9**	**17,1**	**3,7**
в т.ч.															
металлургия	0,1	-2,4	0,1	-2,4	4,1	-1,3	-1,9	-6,0	-2,2	2,8	3,2	1,9	3,9	4	1,8
готовые металлические изделия	3,6	4,7	12,1	-5,4	16,0	20,8	-9,3	-17,5	-11,5	3,8	9,1	-3,8	-8,2	57,5	9,4
машиностроительный комплекс	**-7,1**	**-7,8**	**-12,4**	**-14,8**	**-8,2**	**-12,9**	**-16,8**	**-11,2**	**-7,9**	**-4,9**	**3,1**	**-7,5**	**9,3**	**14,8**	**11,5**
в т.ч.															
компьютеры, электронные и оптические	6,5	18,3	-0,1	3,6	-0,9	-3,2	5,2	-12,2	39,4	6,1	18,3	12,8	1,5	16,8	9,5
электрооборудование	-3,6	0,2	-4,4	-4,5	0,9	-9,5	-7,0	-3,4	-13,5	-4,6	-0,1	-9,5	1,0	12,8	7,4
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	3,7	-6,6	-3,7	-6,8	9,1	-12,7	2,8	-3,9	0,6	11,2	18,9	13,8	19,1	26,5	16,3
автотранспортные средства, прицепы и полуприцепы	-43,5	-45,2	-51,4	-51,8	-42,9	-58,1	-62,9	-62,2	-65,6	-61,2	-14,4	-45,5	1,9	19	14,7
прочие транспортные средства и оборудование	-4,6	-6,3	-6,2	-19,1	-7,2	2,4	-2,8	3,9	-7,8	-4,9	-0,1	-12,8	16,6	7,5	10,0
прочие производства	**-3,3**	**-5,5**	**-19,7**	**-16,2**	**-7,9**	**-6,6**	**1,4**	**-0,9**	**-1,1**	**0,6**	**4,5**	**-4,3**	**6,7**	**12,3**	**4,4**
в т.ч.															
мебель	-1,2	-4,2	-9,1	-6,2	-10,7	-10,5	1,2	-7,8	2,3	3,3	8,8	5,8	16,8	2,0	17,7
прочие готовые изделия	-2,5	-7,3	-8,2	-6,4	-8,8	-12,8	-1,1	-0,5	-8,1	-3,4	9,1	6,2	7,3	14,9	7,1
ремонт и монтаж машин и оборудования	-3,8	-5,6	-11,3	-20,0	-7,2	-4,8	1,8	0,6	-0,7	0,6	2,9	-7,8	4,4	14,2	1,8
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	**0,0**	**-2,4**	**-0,2**	**-1,8**	**1,8**	**-8,0**	**2,1**	**-0,2**	**4,3**	**3,1**	**-0,7**	**1,4**	**-4,8**	**1,1**	**7,6**
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	**-5,7**	**-7,4**	**-19,4**	**-7,5**	**-8,0**	**-14,9**	**-9,2**	**-16,7**	**-4,2**	**-7,6**	**4,4**	**3,3**	**4,8**	**-8,3**	**17,8**

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

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/54dee93aa8eb484d64fb6b433141fc3c/2022_11_23.pdf)

Показатели промышленного производства, в % м/м, представлены на рис. 9.

в % к предыдущему периоду	окт.22	сен.22	авг.22	июл.22	июн.22	май.22	апр.22	мар.22	фев.22	янв.22
Промышленное производство	**0,3**	**0,8**	**1,8**	**1,8**	**2,1**	**-2,1**	**-8,4**	**10,1**	**-2,7**	**-23,8**
Добыча полезных ископаемых	3,3	-1,1	8,7	0,8	1,7	2,5	-10,0	11,1	-7,0	-6,4
добыча угля	7,8	1,8	4,3	-2,3	-1,2	0,9	-8,0	4,5	-0,1	-7,1
добыча сырой нефти и природного газа	3,6	-1,8	-0,2	2,6	-0,6	3,4	-10,9	10,0	-9,6	0,6
добыча металлических руд	-2,2	-4,3	3,9	1,3	2,2	6,1	-4,9	10,3	-7,3	-5,1
добыча прочих полезных ископаемых	9,9	-5,5	17,4	-20,6	56,8	-12,9	5,0	13,3	17,7	-23,5
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-2,3	6,3	-2,2	-0,7	3,3	1,2	-11,1	23,4	5,2	-38,1
Обрабатывающие производства	**4,5**	**0,8**	**2,2**	**2,8**	**5,0**	**-3,4**	**-5,8**	**10,4**	**2,6**	**-32,5**
индекс промышленного	2,5	2,8	3,5	3,9	1,8	-2,5	-4,6	11,4	4,6	-17,5
в т.ч.										
пищевые продукты	5,5	4,3	4,0	2,6	1,2	-3,5	-5,4	10,0	2,1	-13,3
напитки	-0,3	-6,3	-6,2	1,0	10,3	4,7	1,4	20,2	11,7	-28,7
табачные изделия	-6,5	-1,3	11,5	42,2	-15,7	-6,5	-6,9	-4,1	28,7	-9,0
легкая промышленность	3,8	1,8	7,1	-4,8	6,0	-11,7	-3,8	18,0	12,0	-31,2
в т.ч.										
текстильные изделия	5,3	3,3	7,1	-4,1	0,5	-6,9	-4,2	12,1	3,7	-23,0
одежда	5,3	1,8	4,5	-2,0	9,1	-13,2	-0,2	13,3	13,1	-17,4
кожа и изделия из нее	-3,3	-1,1	17,5	-12,7	7,7	-12,6	-6,5	19,9	25,0	-25,6
деревообрабатывающий комплекс	0,3	0,8	1,8	-0,7	1,8	-6,2	-4,0	6,9	6,9	-15,6
в т.ч.										
обработка древесины и производство изделий из нее	-3,1	-1,8	-0,4	-6,8	3,9	-11,6	-6,8	6,4	12,4	-19,8
бумага и бумажные изделия	1,8	0,2	3,5	5,0	-0,1	-2,6	-4,1	4,7	-1,1	-11,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	4,8	3,3	1,9	-6,9	1,1	-4,1	1,0	18,9	16,2	-30,3
производство кокса и нефтепродуктов	**4,4**	**-4,2**	**-1,0**	**7,6**	**3,4**	**5,5**	**-5,5**	**0,8**	**-8,0**	**-0,1**
химический комплекс	**0,8**	**-8,8**	**3,8**	**-0,8**	**-1,3**	**-3,6**	**-8,8**	**6,1**	**6,6**	**-12,3**
в т.ч.										
химические вещества и химические продукты	1,5	-2,0	2,1	1,0	-4,3	1,1	-9,2	3,5	-2,8	-5,5
лекарственные средства и медицинские материалы	-3,3	4,1	8,2	-7,3	3,8	-18,5	-11,7	9,4	25,5	-35,1
резиновые и пластмассовые изделия	-0,8	-6,3	8,7	-2,6	6,1	-8,7	-3,1	13,7	14,9	-23,2
производство прочей неметаллической минеральной продукции	**-4,5**	**-6,0**	**2,4**	**0,6**	**11,0**	**10,4**	**4,3**	**16,3**	**11,7**	**-22,4**

в % к предыдущему периоду	окт.22	сен.22	авг.22	июл.22	июн.22	май22	апр.22	мар.22	фев.22	янв.22
металлургический комплекс	4,1	0,2	-0,2	17,2	2,0	-2,0	-2,4	17,1	-2,3	-30,3
в т.ч.										
металлургия	0,1	-3,8	6,0	11,0	1,0	-3,8	-3,8	16,0	2,1	-31,1
готовые металлические изделия	16,5	9,6	-19,7	38,7	2,3	-0,7	-1,7	39,1	-18,1	-58,6
машиностроительный комплекс	17,7	9,0	14,4	-12,3	33,3	-13,6	-8,5	18,9	19,7	-40,4
в т.ч.										
компьютеры, электроника, оптика	9,6	29,7	3,4	-1,2	-4,6	-1,3	-2,0	37,0	6,1	-68,7
электрооборудование	-0,8	9,1	7,6	-3,5	22,8	-13,2	-9,6	11,2	13,5	-48,3
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-3,7	-8,0	30,7	-7,3	18,3	-23,1	2,3	19,2	17,0	-48,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	11,7	7,0	13,3	-1,9	28,2	-29,1	-30,5	-37,2	27,0	-31,2
прочие транспортные средства и оборудование	43,2	3,1	22,7	-33,1	48,1	-16,1	-10,0	37,1	29,2	-70,6
прочие производства	5,3	5,2	1,3	-5,8	11,0	-8,4	-6,4	19,5	16,9	-46,8
в т.ч.										
мебель	2,5	6,1	2,9	1,8	-2,2	-13,1	-5,1	2,8	25,8	-28,4
прочие готовые изделия	1,5	9,3	9,6	-10,4	13,0	-14,5	-8,7	7,9	19,6	-43,3
ремонт и монтаж машин и оборудования	6,3	4,4	-0,6	-12,1	13,6	-6,4	-6,3	25,1	14,6	-62,7
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	21,2	6,0	3,6	2,2	-13,2	-14,9	-16,9	4,5	-11,5	-0,9
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-0,6	4,2	7,6	-6,8	-8,8	3,4	-5,6	11,2	5,6	-31,5

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 9. Показатели промышленного производства, в % м/м

Источник: 1. https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/ (https://www.economy.gov.ru/material/file/54dee93aa8eb484d64fb6b433141fc3c/2022_11_23.pdf)

3. Итоги социально-экономического развития Ханты-Мансийского автономного округа – Югры за январь – ноябрь 2022 года (по состоянию на дату оценки данные за декабрь 2022 г. – январь 2023 г. официально не опубликованы)

Социально-экономическое положение Ханты-Мансийского автономного округа – Югры (далее – автономный округ, Югра) в январе - ноябре 2022 года характеризуется макроэкономическими показателями, представленными в табл. 16.

Таблица 16.

Основные экономические и социальные показатели

I. ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	Ноябрь 2022г.	В % к соответствующему месяцу предыдущего года	Январь-ноябрь 2022г.	В % к соответствующему периоду предыдущего года	Справочно январь-ноябрь 2021г. в % к январю-ноябрю 2020г.
Индекс промышленного производства[1]		98,4		103,0	101,2
Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «строительство», млн рублей	32850,7	80,8	374242,4	98,8	100,0
Ввод в действие жилых домов (с учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства), м² общей площади жилых помещений	84941	116,3	748388	110,9	94,6
Грузооборот автомобильного транспорта организаций (без субъектов малого предпринимательства), млн т-км	168,4	75,0	1958,8	91,2	93,1
Оборот розничной торговли, млн рублей	42779,2	93,5	457531,5	95,2	106,3
Объем платных услуг населению, млн рублей	12360,0	93,7	135443,7	106,5	119,1
Индекс потребительских цен и тарифов на конец периода		107,0		108,7	104,5
Индекс цен производителей промышленных товаров, реализованных на внутреннем рынке, на конец периода[1]		79,1		112,2	173,0
Индекс цен производителей на сельскохозяйственную продукцию, реализованную сельскохозяйственными организациями, на конец периода		108,2		115,7	102,8
Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения, на конец периода		114,8		112,8	103,8
Индекс тарифов на грузовые перевозки, на конец периода		2р		147,8	106,9
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника[2]					
номинальная, рублей	89343	115,9	94460	113,6	105,7
реальная		107,9		104,3	101,2
Численность официально зарегистрированных безработных на конец месяца, тыс. человек	3,4	78,6			

Источник: 1. https://tumstat.gks.ru/storage/mediabank/25019_11_2022.xlsx (Социально-экономическое положение Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в январе-ноябре 2022 года).

3. Итоги социально-экономического развития г. Ханты-Мансийска за 2022 год (по состоянию на дату оценки данные за январь 2023 г. официально не опубликованы)

За 2022 год 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 – октябрь 2022 года составляет34 662,5 млн. руб. или 126,6% к соответствующему периоду 2021 года (27 369,7 млн. руб.).

Доля предприятий в промышленном производстве, занимающихсяобеспечением электрической энергией, газом и паром, кондиционированием воздуха; обеспечением водоснабжения, водоотведения, организацией сбора и утилизацией отходов, деятельностью по ликвидации загрязнений –36,1%.

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

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

2. Сельское хозяйство

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

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

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

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

3. Ввод жилья

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

4. Малое предпринимательство

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

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

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

5. Потребительский рынок

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

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

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

6. Деятельность жилищно-коммунального комплекса города

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

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

сети», ООО «Городские электрические сети», 4 товарищества собственников жилья.

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

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

7. Исполнение бюджета города

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

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

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

8. Ситуация на рынке труда

Зарегистрированная численность безработных на 01.01.2023 составляет 131 человек.

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

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

Численность экономически активного населения на 01.01.2023 составляет 69 491 человек.

9. Демографическая ситуация

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

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

10.Уровень жизни населения

Динамика показателей уровня жизни населения на 01.01.2023:

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

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-2022-god/ (https://admhmansy.ru/upload/fileman/Краткие%20итоги%20СЭР%20за%202022%20год.docx)

4. 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 участок (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://fg-hmao.ru/
- http://annoviydom.ru/
- http://33metra.pro/
- http://com-hmao.com
- http://www.g-sn.ru
- http://ugra-holding.ru
- http://n3462.ru
- http://gerz-surgut.ru/
- http://anrits.com/
- https://квартиры-домики.рф
- http://dom-surgut.ru и другие аналогичные источники,

а также данных информационно-аналитических обзоров следующих агентств:

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

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

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

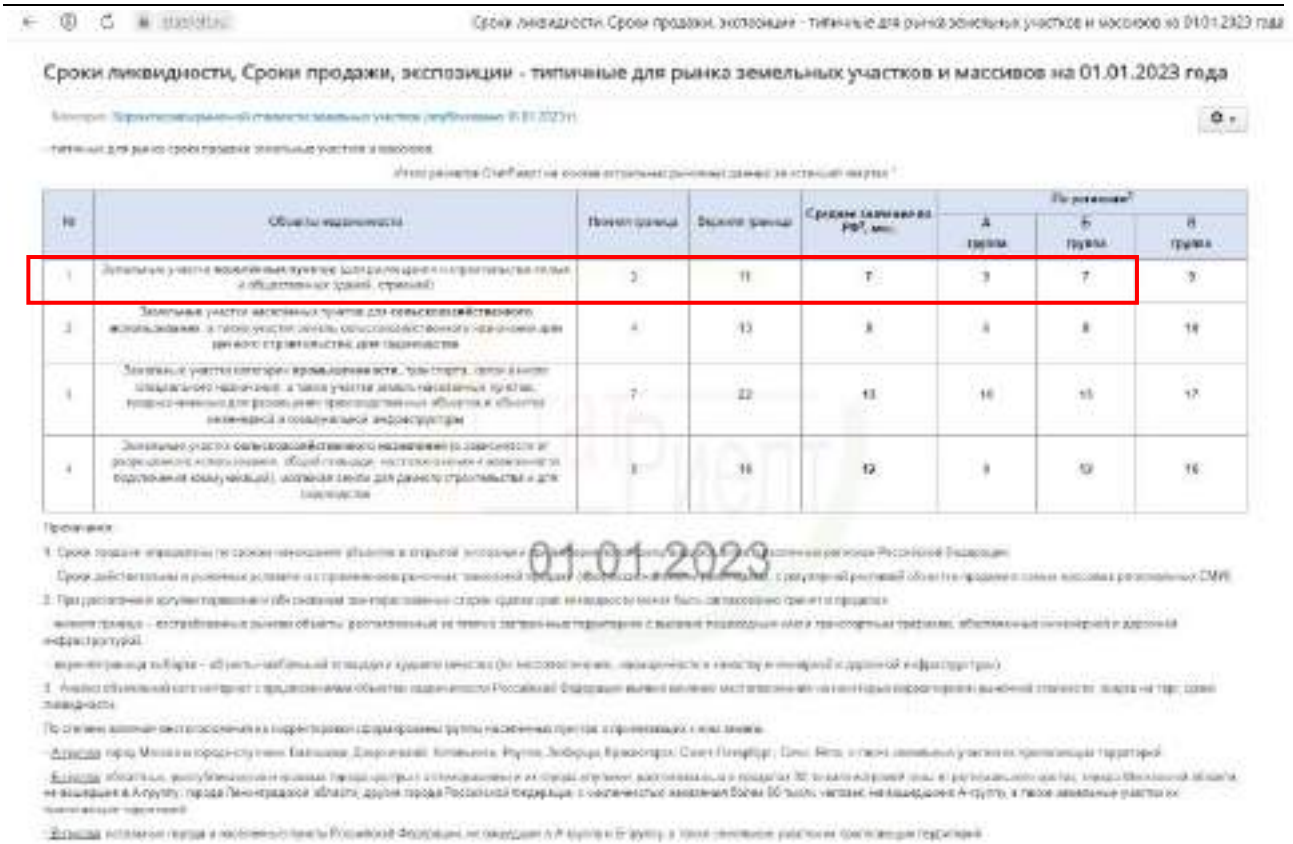
Основу предложений на рынке земельных участков г. Ханты-Мансийска, как в городской черте (преимущественно в спальных районах города), так и за ее пределами, составляют небольшие земельные участки, площадью 5-15 соток, с разрешенным видом использования под индивидуальное жилищное строительство.

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

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

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

Данные о показателях ликвидности (сроков экспозиции) для земельных участков, представленные на сайте https://statrielt.ru, приведены на рис. 10.


Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.01.2023 года

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ, мес.	По регионам: А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки жилищных пунктов (для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строений)	3	11	7	3	7	3
2	Земельные участки населенных пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для ведения строительства, для садоводства	4	13	8	4	8	14
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	16	15	17
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и наличия подключения коммуникаций), которые заняты для данного строительства и для садоводства	3	16	12	9	12	16

01.01.2023

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3059-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-01-2023-goda

Рис. 10. Срок экспозиции для земельных участков

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

5. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости[1]

Рынок недвижимости, как совокупность общественно-экономических отношений по владению и перераспределению прав на объекты недвижимости, опирается на все сферы общественных отношений: политические, экономические, социальные и другие. Состояние мировой экономики, международные отношения и внешнеполитические события, общественно-экономический строй, законодательная, налоговая и финансово-кредитная системы страны, состояние национальной экономики, уровень и перспективы развития региона местонахождения объекта недвижимости, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую и инвестиционную активность, на доходы и накопления населения и бизнеса, на поведение участников рынка, оказывают прямое воздействие на состояние и динамику рынка недвижимости страны в целом и рынка каждого региона.

Основные внешнеполитические события и положение России в мире

Мир вступил в фазу изменений: одни страны конфликтуют и разделяются, другие сотрудничают и объединяются, экономика одних развивается, других – падает, нарушаются сложившиеся международные нормы, меняются мировые ресурсные, торговые и финансовые потоки, меняется уровень жизни и благосостояние народов разных стран. Сегодня страны Европы, где ранее размещались центры самых могущественных империй и в течение нескольких столетий наблюдался расцвет всех сфер жизни, испытывают ресурсный дефицит и рецессии экономик, а страны Азии, Африки, Латинской Америки, ранее колониально зависимые от европейских метрополий и где прежде практически отсутствовала промышленность, ведут независимую политику и развиваются, повышая уровень жизни своего населения. В мире обостряется конкуренция за энергетические и сырьевые ресурсы, за интеллектуальный кадровый потенциал и передовые технологии, за экологически чистую среду проживания и чистые продукты питания. Всё это происходит на фоне кризиса Бреттон-Вудской системы мировых денежных отношений, основанной на эмиссии доллара США, ставшей главной опорой гегемонии и неоколониальной экспансии США и других стран Запада второй половины 20-го века, но необеспеченной реальным ростом производства и экономик этих стран. Финансовое доминирование Запада обеспечивалось полным военных контролем (около 800 военных баз НАТО в 177 странах мира) и регулярными актами агрессии в отношении стран, заявивших о своей самостоятельности и независимости. В минувшее и начинающееся 21-е столетие

[1] https://statrielt.ru/downloads/Анализ%202023%20январь.pdf

Западом организованы и финансированы все войны и «цветные революции», свержение национальных правительств и массовые беспорядки во всех частях мира: Первая и Вторая мировые войны, в Корее и Вьетнаме, в Чехословакии и Югославии, в Тунисе и Ливии, в Ираке и Сирии, в Венесуэле, Белорусии и Казахстане, а также другие военные и политические конфликты с целью захвата и контроля ресурсов.

В этих же целях осуществляется военное давление и сдерживание экономического развития России (а прежде - СССР), как главного геополитического и военного конкурента, крупнейшего обладателя земельных и других природных ресурсов. Запад окружил российские границы военными базами (более 400), вводит против России всё новые и новые экономические, финансовые и политические санкции и, используя полную зависимость всего мира от доллара, бесцеремонно нарушая международные торгово-экономические соглашения и частное право, заставляет другие страны следовать своим санкциям. Эти действия направлены на полное экономическое и политическое удушение России, дестабилизацию экономики, финансовой и политической системы, социальной сферы с целью уничтожения или ослабления государства и взятия под полный контроль территории России. Разжигание национальной розни в бывших советских республиках: Казахстане, Киргизии, Азербайджане, Армении, прибалтийских странах, неонацистский переворот на Украине и снабжение украинского режима оружием и наемниками подтверждают агрессивный характер глобального капитала и показывают, что Запад постоянно нуждается в дестабилизации в других странах и разжигает войны с целью разрешения своих экономических проблем (ограниченность природных ресурсов и рынков, стагфляция и огромный госдолг, отраслевые дисбалансы и необеспеченность доллара) и внутриполитических кризисов и социальных конфликтов стран Запада.

США, в нарушение основополагающих норм международного права, фактически украли размещенные за рубежом российские валютные резервы в сумме около 300 млрд. долл., отключили крупнейшие российские банки от международной расчетной системы SWIFT, блокируют российскую внешнюю торговлю, отбирают собственность, закрыли небо для российских авиакомпаний, заставили международные компании покинуть российский рынок. В этой же цепи событий – повреждение морских участков газопроводов Северный поток 1 и 2, поставляющих российский газ в Западную Европу. Такие действия окончательно подрывают отношения с Западом, компрометируют доллар и евро, как валюты международных сделок и накопления резервов, подрывают доверие к США, ранее претендовавших на международное лидерство и справедливую экономическую конкуренцию.

Россия занимает центральное место на крупнейшем материке Земли и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными 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 после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка и наука, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), имеет тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из самых 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 мощнейший 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. Например, в 2021 году страны Европейского Союза получали от России 27% всей покупаемой ими нефти, 45% газа и 46% угля. Россия – крупнейший в мире поставщик черных и цветных металлов, удобрений, зерна, подсолнечного масла, урана, вооружений и военной техники. Это помогает развивать национальную экономику, исполнять социальные обязательства и федеральные программы развития, накапливать золотовалютные резервы. Однако, эта же интегрированность в мировую экономику и высокая зависимость госбюджета от доходов от импорта создали в условиях западных санкций и критически высокие риски для отечественной экономики и дальнейшего социального развития страны. В 2012 году, наблюдая, что мир идет к расколу, в стране была принята госпрограмма развития сельского хозяйства, а в 2015-м создана Правительственная комиссия по импортозамещению.

Агрессивное наступление Запада по всему миру (военное, политическое, экономическое) и ответные защитные меры России на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы, на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне неравномерного развития национальных государств ведут к изменениям сложившихся международных отношений, к изменению однополярного

мироустройства. Мир окончательно сползает к длительному глобальному противостоянию между крупнейшими мировыми центрами и разделяется на новые зоны влияния: Индия, Китай, Россия, США. При этом, хотя ещё не дошло до открытой войны между этими центрами, перспективы для разрешения этого противостояния в ближайшие годы не просматриваются. Пока какие-то стороны не потерпят поражение, пока не установятся новые принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики этих центральных полюсов, мир и многие регионы будут испытывать большие политические и экономические изменения.

Учитывая гарантированную обороноспособность России, полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, учитывая 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 самой перспективной.

Выводы и перспективы российской экономики

По сравнению с прошлым 2021 и в течение текущего года макроэкономические показатели ухудшились. Коронавирусная пандемия 2020 года негативно отразилась на всей мировой экономике. Остановка работы большинства предприятий, раздача денег и дешевых кредитов населению и бизнесу привели к отраслевым дисбалансам в экономике и логистике, к экономически необеспеченному росту денежной массы, росту инфляции и росту задолженности во всех странах мира

Российская экономика, зависящая от мировой долларовой системы и от импорта оборудования, машин, запасных частей, электроники и пр., испытала те же негативные тенденции, как и вся мировая: замедление роста ВВП, снижение 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 финансовых и торговых санкций Запада и террористические акты на газопроводах Россия-Европа, направленных на полную изоляцию России

В результате произошло падение индексов экспортных позиций товаров, занимающих значительную долю ВВП России: добычи полезных ископаемых (-2,2%), металлургического производства (-1,9%), химического производства (-5,7%), сборочное производство из импортных комплектующих (-52-10%).

В этих условиях Правительство принимает определенные адресные меры финансовой поддержки производящих и некоторых перспективных отраслей, предприятий и населения с низкими доходами. В начале 2022 года для стимулирования строительной отрасли и поддержки спроса населения государство взяло на себя обязанность субсидировать снижение ставок по льготным ипотечным программам с 12% до 7%: «Для ITспециалистов», «Семейная ипотека», «Господдержка 20-22». Действия этих государственных программ продлено до 1 июля 2024 года.

Структурная перестройка экономики требует времени и средств, что отрицательно отражается на занятости и доходах бизнеса и населения. Сегодня для большинства населения более востребованными стали продукты питания и промышленные товары первой необходимости, нежели дорогостоящие товары.

Считаем, что перед лицом небывалого мирового экономического и политического кризиса, учитывая высокую обороноспособность, огромные ресурсные возможности, низкий государственный внешний долг и значительные накопленные средства Фонда национального благосостояния, Россия, находится в менее уязвимом положении по сравнению с другими ключевыми странами. Россия является и останется одной из самых влиятельных, политически и экономически стабильных и инвестиционно перспективных стран.

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

Сегодняшний рынок недвижимости в значительной степени зависит от результатов экономики, итогов СВО и укрепления позиций России в мире.

За период с начала 2021 – 3 кв. 2022 года отмечен высокий рост цен жилой недвижимости:

- новых квартир в среднем по РФ на 42%;
- квартир вторичного рынка – на 32%;
- индивидуальных домов – на 29%;
- земельных участков для жилищного строительства – на 10%.

Но военные события на Украине подействовали на спрос сдерживающее и в течение 2-го кв. 2022 года активность рынка резко снизилась. По данным Росреестра, за январь-сентябрь 2022 года заключено 533,7 тыс. договоров участия в долевом строительстве, что на 16% меньше, чем за тот же период 2021 года.

Отставание темпов строительства от темпов ввода в эксплуатацию недостроенного ранее жилья по причине значительного роста цен стройматериалов, номинальных зарплат и, как следствие, себестоимости СМР, ведет в дальнейшем к ещё большему спаду темпов строительства, 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, потенциально ведет к росту цен элитного жилья. Все эти обстоятельства ведут к нарушению баланса в строительной инфраструктуре, к перекосам цен, снижению спроса и количества сделок на рынке. Поэтому, учитывая глубину сложившихся межотраслевых перекосов и негативную тенденцию макроэкономических показателей и снижения доходов большинства населения, малого и среднего бизнеса, предполагаем, что рынок первичной недвижимости продолжит фазу спада. Льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан могут лишь частично поддержать рынок. Возможно, драйвером сохранения строительного сектора и смежных отраслей могли бы стать долгосрочные комплексные программы регионального развития территорий, а также восстановление объектов на вновь принятых территориях ЛНР, ДНР, Запорожской и Херсонской областей. В любом случае, государство будет, в целом, поддерживать строительную отрасль и стабильность на рынке недвижимости.

Потенциальным покупателям следует учитывать, что в условиях общего спада строительства и банкротства подрядчиков появится вероятность «заморозки» объектов, которые сейчас находятся в начальной стадии строительства. В связи с этим риелторы рекомендуют покупать квартиры в новостройке с высокой степенью готовности или на вторичном рынке.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также корректируется. Объём предложения объектов уменьшается из-за неопределенности перспективы на рынке и в целом в экономике. В течение 2023 года рынок сбалансируется по мере стабилизации политической и экономической ситуации.

Рынок аренды ожидает небольшое снижение спроса и коррекция по причине снижения экономической активности населения и бизнеса в условиях ухудшения общеэкономических показателей и структурных изменений в экономике.

В целом, цены продажи и аренды будут корректироваться: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства, связанным со снижением объемов СМР, и 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 снижения доходов населения и бизнеса, а также на фоне снижения потребительской и деловой уверенности.

Выводы

1. Ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры, а также лучшее экономическое положение России по сравнению с другими странами в условиях мирового экономического и политического кризиса, при условии активного участия государства, дают все возможности быстро восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и бóльшая автономизация российской экономики в условиях исчерпания мировых природных ресурсов, а также высокая емкость рынка, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность и активность на всех рынках (включая рынок недвижимости) и стабильность роста доходов населения и бизнеса.

2. 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 рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция цен будет способствовать здоровой конкуренции на рынке, повышению качества работ и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики приведет к стабильному росту доходов и к восстановлению спроса на новые и реконструированные здания и помещения. Востребованными будут качественные комфортабельное квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

3. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, что влечёт развитие и строительство отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги,

придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

4. 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, большая часть продавцов снимут с продажи свои объекты и дождутся новой активизации рынка, чем поспешат расстаться со своим весомым активом. В таких условиях объем сделок сократится, а покупателям, общее число которых тоже уменьшится в связи со снижением доходов населения, можно просить большую скидку на торг.

5. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов накопления средств, превышая индекс роста цены золота за этот же период почти вдвое. Следовательно, в условиях начала структурного экономического кризиса и высокой инфляции приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим средством сохранения и накопления средств. Это перспективные земельные участки, комфортабельные квартиры («первичка» и качественная «вторичка»), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (нежилые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений).

Источник: 1. https://statrielt.ru/downloads/Анализ%202023%20январь.pdf

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

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

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

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

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

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

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

Общедоступная информация и методический инструментарий по независящим от оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние проведения специальной 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 участок (проведение дополнительного межевания, оформление отдельных участков в собственность, получение ИРД на строительство, в ряде случаев подвод коммуникаций). Земельные участки данного уровня могут являться объектом массового спроса и иметь устойчивые закономерности ценообразования, определяемые соотношением спроса и предложения (наиболее типичная ситуация для земель с разрешенным использованием для ИЖС).

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

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

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

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

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

Таблица 17.

Исходные условия локализации объектов анализа

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

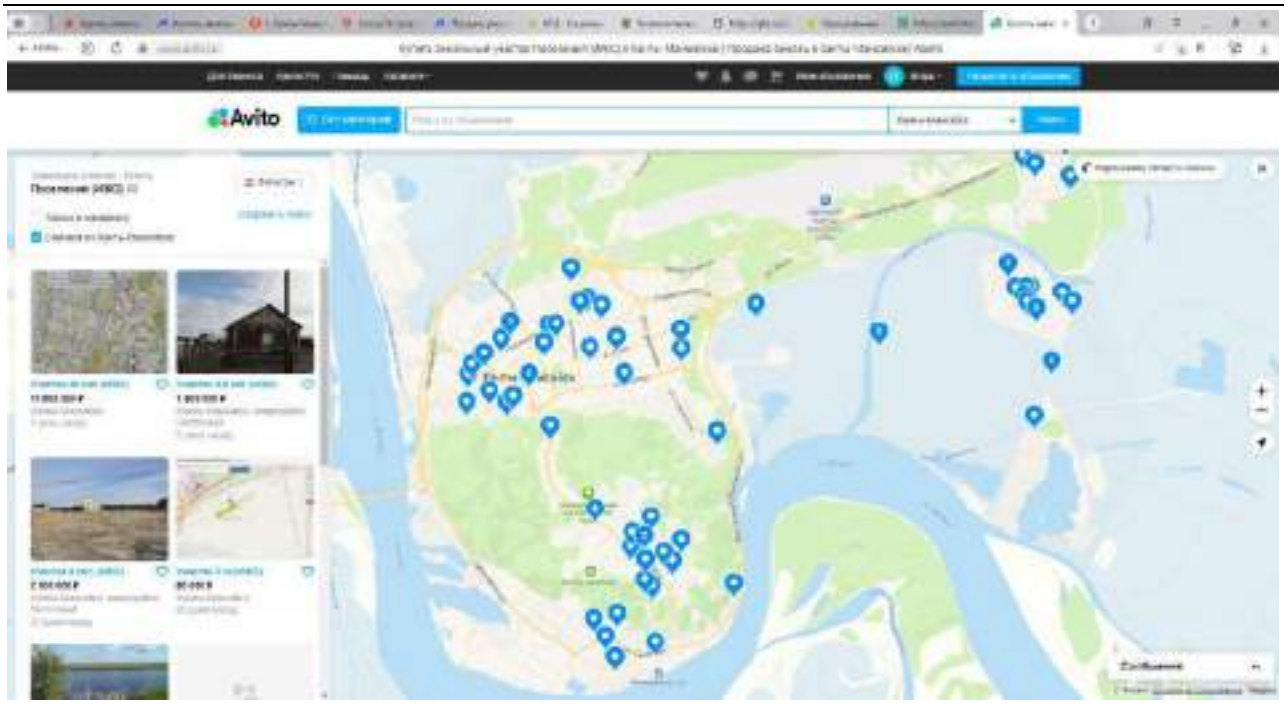
Источник: 1. Анализ оценщика.

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

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

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

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



Источник: 1. https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/prodam/izhs-ASgBAQICAUSWA9oQAUCmCBTmVQ?localPriority=1&map=eyJzZWFyY2hBcmVhIjp7ImxhdEJvdHRvbSI6NjAuOTYyNjEzNTUzMTkzNTUsImxhdFRvcCI6NjEuMDMwMDMyMDI5Mjk2NCwibG9uTGVmdCI6NjguOTM5OTgwMTUzMTA1ODUsImxvblJpZ2h0Ijo2OS4xODM3MzkzMDgzNzkzM30sInpvb20iOjEzfQ%3D%3D

Для объекта незавершенного строительства

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

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

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

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

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

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

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

- жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты);
- коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны);
- промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ);

- незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых);
- недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

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

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

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

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

В зависимости от степени представленности объектов:

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

В зависимости от экономической активности регионов:

- активные рынки недвижимости;
- пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

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

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

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

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

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

Таблица 18.

Определение сегмента рынка для оцениваемого объекта недвижимости

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

Источник: 1. Анализ оценщика.

Кроме указанных в табл. 18 показателей, был проведен анализ рынка объектов недвижимости непосредственно связанных с оцениваемым объектом недвижимости. В результате анализа рынка оценщик пришел к выводу об отсутствии на рынке предложений по аналогичному недвижимому

имуществу – объекты коммерческой недвижимости, в частности фитнес-центры с сауной и апартаментами, незавершенных строительством.

3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

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

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

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

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

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

Условия продажи объектов анализа – розничная продажа.

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

Таблица 19.

Данные о виде использования объектов анализа

Объект анализа	Категория объекта	Разрешенное использование объекта
Объект анализа 1	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство
Объект анализа 2	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство
Объект анализа 3	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство
Объект анализа 4	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство
Объект анализа 5	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство
Объект анализа 6	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство
Объект анализа 7	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство
Объект анализа 8	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство
Объект анализа 9	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство
Объект анализа 10	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство
Объект анализа 11	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство
Объект анализа 12	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 20.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Объект анализа 1	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, пер. Пермомайский, д. 19
Объект анализа 2	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чкалова, д. 23
Объект анализа 3	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, пер. Единства
Объект анализа 4	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Безноскова
Объект анализа 5	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Карла Маркса
Объект анализа 6	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Доронина
Объект анализа 7	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Свердлова, д. 21
Объект анализа 8	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Водопроводная, д. 35
Объект анализа 9	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Пушкина
Объект анализа 10	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, пер. Первомайский
Объект анализа 11	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Тургенева

Объект анализа	Адрес объекта
Объект анализа 12	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Большая Логовая, д. 20

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 21.

Характеристики местоположения объектов анализа

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

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

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 22.

Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций*	Рельеф объекта	Форма объекта
Объект анализа 1	530,0	электричество, водопровод, септик	относительно ровный (без существенных перепадов высот мешающих/затрудняющих строительство)	относительно правильная
Объект анализа 2	730,0	электричество	относительно ровный (без существенных перепадов высот мешающих/затрудняющих строительство)	относительно правильная
Объект анализа 3	550,0	электричество, водопровод, канализация, газ	относительно ровный (без существенных перепадов высот мешающих/затрудняющих строительство)	относительно правильная
Объект анализа 4	1 200,0	электричество	относительно ровный (без существенных перепадов высот мешающих/затрудняющих строительство)	относительно правильная
Объект анализа 5	550,0	электричество	относительно ровный (без существенных перепадов высот мешающих/затрудняющих строительство)	относительно правильная
Объект анализа 6	450,0	нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом)	относительно ровный (без существенных перепадов высот мешающих/затрудняющих строительство)	относительно правильная
Объект анализа 7	600,0	нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом)	относительно ровный (без существенных перепадов высот мешающих/затрудняющих строительство)	относительно правильная
Объект анализа 8	363,0	нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом)	относительно ровный (без существенных перепадов высот мешающих/затрудняющих строительство)	относительно правильная

Объект анализа	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций*	Рельеф объекта	Форма объекта
Объект анализа 9	864,0	нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом)	относительно ровный (без существенных перепадов высот мешающих/затрудняющих строительство)	относительно правильная
Объект анализа 10	620,0	электричество, газ	относительно ровный (без существенных перепадов высот мешающих/затрудняющих строительство)	относительно правильная
Объект анализа 11	570,0	электричество	относительно ровный (без существенных перепадов высот мешающих/затрудняющих строительство)	относительно правильная
Объект анализа 12	1 080,0	электричество 380 В	относительно ровный (без существенных перепадов высот мешающих/затрудняющих строительство)	относительно правильная

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

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 23.

Данные об экономических характеристиках объектов анализа

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

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 24.

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

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

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 25.

Данные о других характеристиках для объектов анализа

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

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 26.

Данные о ценах объектов анализа

Объект анализа	Цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект анализа 1	3 340 000	6 302
Объект анализа 2	5 200 000	7 123
Объект анализа 3	4 200 000	7 636
Объект анализа 4	6 000 000	5 000
Объект анализа 5	4 100 000	7 455
Объект анализа 6	4 000 000	8 889
Объект анализа 7	4 000 000	6 667
Объект анализа 8	1 700 000	4 683
Объект анализа 9	9 500 000	10 995
Объект анализа 10	3 500 000	5 645
Объект анализа 11	4 100 000	7 193
Объект анализа 12	7 500 000	6 944
	мин	4 683
	макс	10 995
	среднее	7 044
	медиана	7 034
	стандартное отклонение	1 705
	вариация (отношение СКО к среднему значению)	24,2%

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

Анализ данных представленных в табл. 26, показывает, что цена предложений к продаже земельных участков, выбранных в качестве объектов анализа, находится в интервале от 4 683 руб./кв. м до 10 995 руб./кв. м. Интервал цен указан без учета скидок на торг. Анализ ценовых диапазонов для вариантов альтернативного использования не производился ввиду отсутствия такового.

Коэффициент вариации[2], который характеризует однородность данных, является ценной статистической характеристикой. В статистике принято, что, если коэффициент вариации:

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

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

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

Для объекта незавершенного строительства

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

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

Для земельного участка

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.

[2] https://studfile.net/preview/5316293/page:3/

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 уравновешивании 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 градации сроков экспозиции, представленная в Методических рекомендациях «Оценка имущественных активов для целей залога», разработанных Комитетом по оценочной деятельности АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ БАНКОВ (табл. 27).

Таблица 27.

Градация сроков экспозиции

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

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

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

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

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

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

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

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

которая позволяет произвести оценку оцениваемого объекта.

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

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

где:

$U_1, U_2, ..., U_n$ - 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.:

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

где:

n - число факторов, включаемых в модель;

k - число свободных членов в уравнении.

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

1. Значения элемента сравнения (ценообразующего фактора) должно быть различно у объекта оценки и объектов анализа (по данному элементу сравнения потенциально требуется корректировка).

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

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

Таблица 28.

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов)

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	дата оценки	актуальны на дату оценки	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Вид использования и					

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
(или) зонирование:					
- категория объекта	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	*Отличий нет, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора не возможно.* *2. Корректировка по данному фактору не требуется.*
- разрешенное использование объекта	*для обслуживания многоквартирного жилого дома*	*индивидуальное жилищное строительство*	*Отличия существенные, требуется корректировка*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора не возможно.* *2. Корректировка по данному фактору необходима.*
Местоположение:					
- адрес объекта	*г. Ханты-Мансийск, ул. Островского, д. 3*	*представлен в табл. 20*	*Отличия несущественные, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора не возможно.* *2. Корректировка по данному фактору не требуется.*
- типовая территориальная зона в пределах региона	*ТЗ № 1*	*ТЗ № 1*	*Отличий нет, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора не возможно.* *2. Корректировка по данному фактору не требуется.*
- типовая территориальная зона в пределах города	*сочетание ТЗ № 1, ТЗ № 4 и ТЗ № 5*	*представлена в табл. 21*	*Отличия существенные, требуется корректировка*	*Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно*	*1. Исследование влияния фактора возможно.* *2. Корректировка по данному фактору необходима.*
Физические характеристики:					
- площадь, кв. м	*1 796 +/-9*	*от 363,0 до 1 200,0*	*Отличия существенные, требуется корректировка*	*Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно*	*1. Исследование влияния фактора возможно.* *2. Корректировка по данному фактору необходима.*
- наличие коммуникаций	*нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом)*	*представлено в табл.22*	*Отличия существенные, требуется корректировка*	*Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно*	*1. Исследование влияния фактора возможно.* *2. Корректировка по данному фактору необходима.*
- рельеф объекта	*относительно ровный (без существенных перепадов высот мешающих/затрудняющих строительство)*	*относительно ровный (без существенных перепадов высот мешающих/затрудняющих строительство)*	*Отличий нет, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора невозможно.* *2. Корректировка по данному фактору не требуется.*
- форма объекта	*правильная трапециевидная*	*относительно правильная*	*Отличий нет, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора невозможно.* *2. Корректировка по данному фактору не требуется.*
Экономические характеристики					
- уровень операционных расходов	*земельный налог в соответствии с действующим законодательством*	*земельный налог в соответствии с действующим законодательством*	*Отличий нет, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора не возможно.* *2. Корректировка по данному фактору не требуется.*
- условия аренды	*нет данных*	*нет данных*	*Отличий нет, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора не возможно.* *2. Корректировка по данному фактору не требуется.*
- состав арендаторов	*нет данных*	*нет данных*	*Отличий нет, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора не возможно.* *2. Корректировка по данному фактору не требуется.*
- иные характеристики	*нет данных*	*нет данных*	*Отличий нет, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены*	*1. Исследование влияния фактора не возможно.* *2. Корректировка по данному фактору не*

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
				сопоставимых объектов невозможно	*требуется.*
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Другие характеристики:					
- наличие подъездных дорог	*есть*	*есть*	*Отличий нет, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора не возможно.* *2. Корректировка по данному фактору не требуется.*
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов.	*нет*	*нет*	*Отличий нет, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора не возможно.* *2. Корректировка по данному фактору не требуется.*
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	*нет*	*нет*	*Отличий нет, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора не возможно.* *2. Корректировка по данному фактору не требуется.*
Дополнительные характеристики	свободный земельный участок (без строений)	без строений; требуется снос ветхих строений	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.

Источник: 1. Анализ оценщика.

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

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

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

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

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

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

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

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

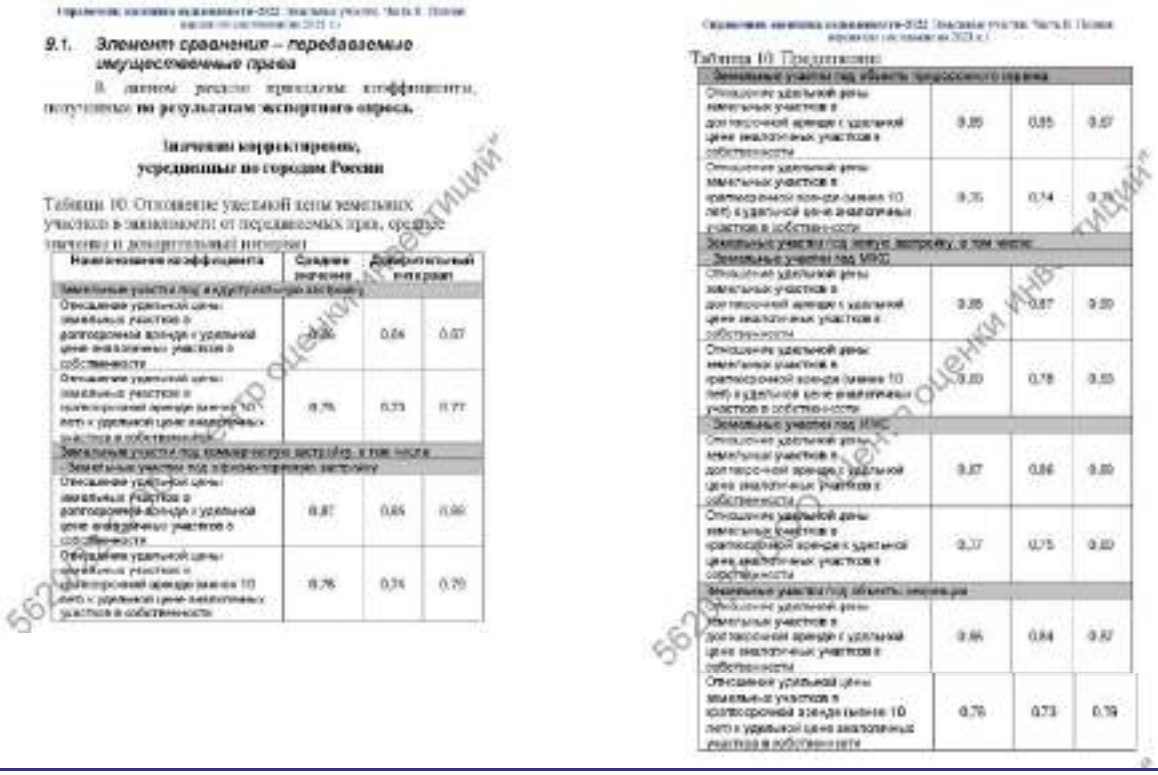
Анализ открытых источников информации позволил выявить результаты ряда исследований посвященных анализу фактора передаваемых имущественных прав.

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

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

Таблица 29.

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 30.

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

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

Значения скидок на торг на активном рынке

12.1.1. 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 индивидуальную застройку	11,7%	10,9%	12,6%
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 (ИЖС)	9,8%	8,6%	11,0%
Земельные участки под жилую застройку (ЖФС)	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)	11,8%	10,7%	12,5%

Справочник корректировок 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. Москвы и г. Санкт-Петербурга)	10,4%	[illegible]	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	8,8%	4,7%	12,9%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	9,3%	4,0%	14,3%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,4%	7,4%	13,5%

Справочник корректировок 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 (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. Москвы и г. Санкт-Петербурга)	9,0%	[illegible]	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%	12,9%
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 корректировок 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 индивидуальную 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. Москвы и г. Санкт-Петербурга)	11,7%	5,9%	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	10,7%	6,2%	14,9%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,5%	6,5%	15,5%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,1%	8,6%	15,6%

Справочник корректировок 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. Москвы и г. Санкт-Петербурга)	13,6%	[illegible]	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%	8,6%	18,8%
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	15,6%	12,2%	17,8%

Справочник корректировок 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. Москвы и г. Санкт-Петербурга)	9,2%	[illegible]	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	8,6%	6,1%	10,9%

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)	12,8%	[illegible]	16,5%
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	12,7%	9,3%	16,3%

Таблица 113. Значение 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%	[illegible]	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%	9,3%	15,5%

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

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

Таблица 31.

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

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 индивидуальную застройку	10,9%	[illegible]	13,0%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	[illegible]	8,9%	10,0%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	12,1%	13,5%	16,8%
Земельные участки под жилую застройку (МКС)	9,7%	8,3%	11,2%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	9,2%	8,5%	9,9%
Земельные участки под объекты рекреации	14,2%	12,9%	15,4%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	11,4%	10,2%	12,3%

Значения скидки на торг интервалы интервалы по категориям городов

Таблица 116. Значения скидки на торг на активном рынке (Земельные участки под индивидуальную застройку) усредненные по городам России. Коллективное мнение сотрудников банков. Расширенный интервал

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	12,6%	6,3%	19,3%
2	Санкт-Петербург	11,9%	[illegible]	13,9%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	12,0%	9,2%	15,8%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	7,5%	0,3%	15,0%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,0%	9,3%	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	12,5%	5,3%	19,9%

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%	15,9%
2	Санкт-Петербург	8,2%	3,5%	12,9%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,8%	[illegible]	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	7,0%	н/д	н/д
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,4%	4,8%	16,0%

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	12,1%	4,7%	[illegible]
2	Санкт-Петербург	10,9%	7,3%	[illegible]
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	14,5%	[illegible]	15,3%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	[illegible]	1,3%	16,3%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	14,0%	5,7%	15,3%
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%

Таблица 119. Значения скидок 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%	15,9%
2	Санкт-Петербург	9,7%	1,7%	17,7%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,7%	7,0%	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	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%

Таблица 120. Значения скидок 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%	8,0%	15,0%
2	Санкт-Петербург	8,2%	3,5%	12,9%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	8,3%	[illegible]	13,1%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	8,3%	1,3%	15,3%
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%	14,5%

Таблица 121. Значения скидок 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%	8,7%	16,3%
2	Санкт-Петербург	19,7%	8,9%	24,4%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	14,8%	10,2%	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	10,8%	6,4%	15,4%

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

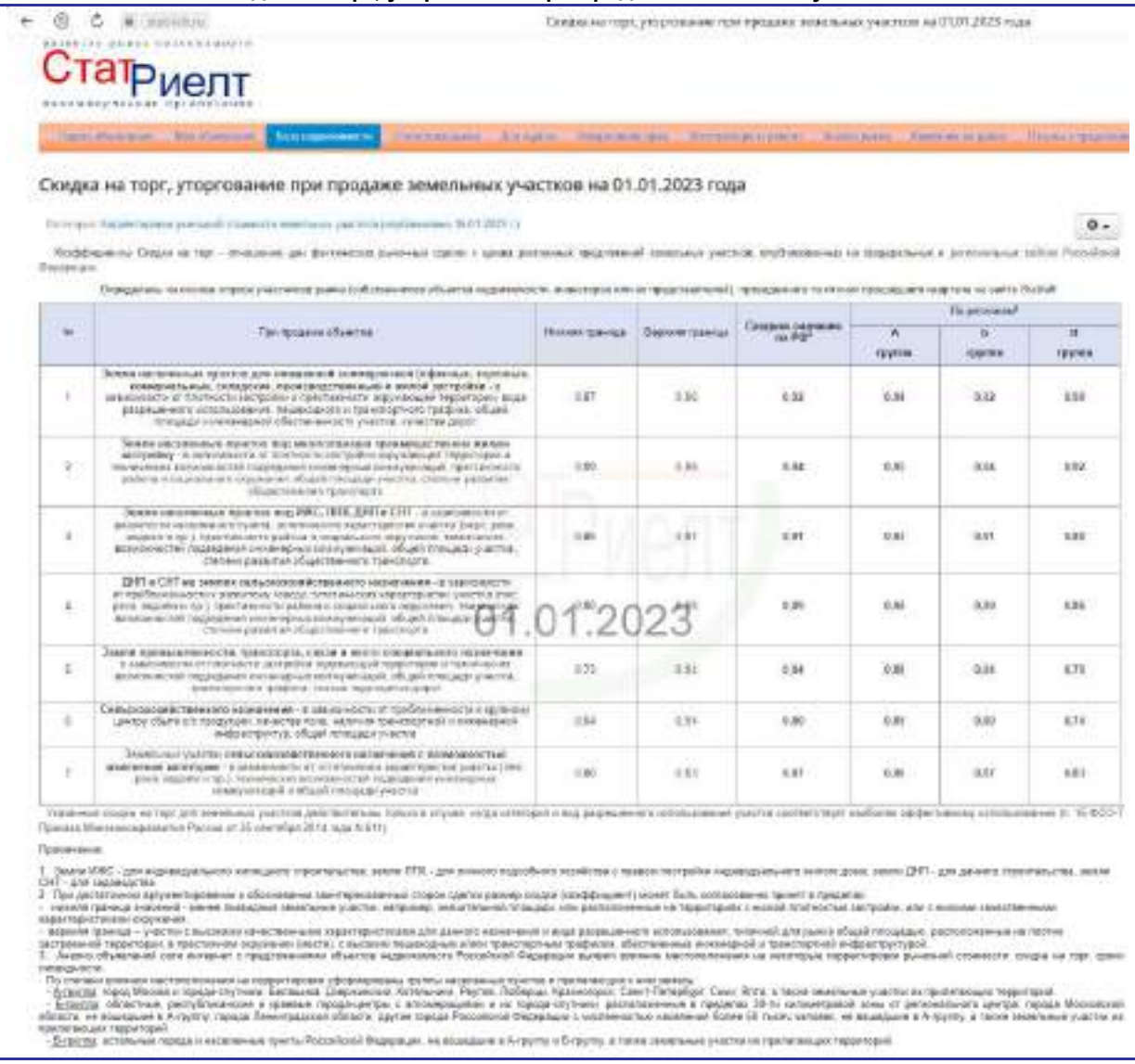
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	12,5%	8,7%	16,3%
2	Санкт-Петербург	8,8%	4,4%	13,1%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	13,0%	9,6%	16,4%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	7,5%	0,0%	15,0%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

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

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

Таблица 32.

Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков



Источник: 1. https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3057-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2023-goda.

2.4.3. Исследования, представленные в издании «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 30, 2022 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 33.

Таблица 33.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

СРД-31, ноябрь 2022 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок.

Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Таблица 1.3.2

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	Продажа
Крупные города									
Воронеж	3-5 (4)	5-8 (6,5)	5-6 (5,5)	7-8 (7,5)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	6-8 (7)	8-10 (9)	8-10 (9)
Екатеринбург	2-5 (3,5)	6-7 (6,5)	4-5 (4,5)	5-9 (7)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	5-6 (5,5)	9-10 (9,5)	9-12 (10,5)
Краснодар	2-5 (3,5)	5-6 (5,5)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	3-6 (4,5)	7-11 (9)	4-7 (5,5)	8-11 (9,5)	9-11 (10)
Москва	3-5 (4)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-6 (5,5)	8-11 (9,5)	5-7 (6)	8-12 (10)	9-12 (10,5)
Новосибирск	2-5 (3,5)	5-7 (6)	5-6 (5,5)	5-10 (7,5)	5-6 (5,5)	7-10 (8,5)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	8-10 (9)
Ростов-на-Дону	3-5 (4)	5-8 (6)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	3-7 (5)	7-10 (8,5)	6-7 (6,5)	9-12 (10,5)	10-13 (11,5)
С.-Петербург	3-4 (3,5)	4-7 (5,5)	5-7 (6)	7-10 (8,5)	4-5 (4,5)	8-11 (9,5)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	9-11 (10)
Средние по крупным городам в ноябре 2022 г.	**3,7**	**6,1**	**5,3**	**8,0**	**5,0**	**8,6**	**6,5**	**9,7**	**10,1**
Средние города									
Владивосток	3-5 (4)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	9-12 (10,5)
Омск	2-4 (3)	6-8 (7)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	4-5 (4,5)	8-11 (10)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	9-12 (10,5)
Саратов	4-5 (4,5)	8-11 (9)	-	7-10 (8,5)	-	8-10 (9)	-	9-12 (10,5)	11-12 (11,5)
Ставрополь	4-5 (4,5)	5-9 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	7-9 (8)	4-6 (5)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Тамбов	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	9-10 (9,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	5-7 (6)	8-12 (10)	10-12 (11)
Тверь	4-5 (4,5)	5-7 (6)	5-6 (5,5)	8-11 (9,5)	5-6 (5,5)	9-10 (9,5)	6-8 (7,5)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
Средние по средним городам в ноябре 2022 г.	**4,2**	**7,2**	**4,2**	**8,8**	**6,4**	**8,9**	**6,4**	**10,2**	**10,9**
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в ноябре 2022 г.	5-7 (6)	6-10 (8)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	8-9 (8,5)	10-12 (11)	10-12 (11)

Примечание. В скобках указаны средние значения.

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

Источник: 1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 32, 2022 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.

Категория земель.

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

Вид разрешенного использования (ВРИ).

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

2.6. Местоположение объекта.

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

Ниже приведены исследования, представленные в издании, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год. Данные об отношении цен земельных участков

различного назначения по районам региона по отношению к областному центру представлены в табл. 34.

Таблица 34.

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

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	0,74	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,69	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,64
Прочие населенные пункты	0,50	0,47	0,53
Под коммерческую застройку			
Областной центр	1,00		
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,78	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,69	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,58	0,55	0,62
Прочие населенные пункты	0,48	0,45	0,51

Таблица 12. Окончание.

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под жилую застройку			
Областной центр	1,00		
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,77	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,68	0,75
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

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

под индустриальную застройку	Объект оценки				
Объект сравнения	Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры сельскохозяйственных районов	Прочие населенные пункты
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 15. Матрица. Отношение цен земельных участков под коммерческую застройку по районам области по отношению к областному центру. Значения коэффициентов, усредненные по городам России

под коммерческую застройку	Объект оценки				
Объект сравнения	Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры сельскохозяйственных районов	Прочие населенные пункты
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

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	Объект аналог				
под жилую застройку	Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Райцентры развитой промышленностью	Райцентры сельскохозяйственных районов	Прочие населенные пункты
Областной центр	1.00	1.25	1.41	1.63	1.69
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0.80	1.00	1.13	1.30	1.36
Райцентры развитой промышленностью	0.71	0.88	1.00	1.15	1.40
Райцентры сельскохозяйственных районов	0.62	0.77	0.87	1.00	1.22
Прочие населенные пункты	0.59	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	Объект аналог				
под объекты рекреации	Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры сельскохозяйственных районов	Прочие населенные пункты
Областной центр	1.00	1.25	1.44	1.69	1.93
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0.80	1.00	1.15	1.35	1.56
Райцентры развитой промышленностью	0.70	0.87	1.00	1.17	1.36
Райцентры 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. 35.

Таблица 35.

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

Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России

Таблица 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	0.81	0.81	0.85
Индивидуальные жилые дома	0.62	0.70	0.74
Многоквартирная жилая застройка	0.75	0.74	0.77
Окраины города, промзоны	0.63	0.69	0.77
Под инженерную застройку			
Центр города	1.00		
Центры деловой активности	0.86	0.86	0.89
Зоны автомагистралей	0.71	0.75	0.78
Индивидуальные жилые дома	0.59	0.67	0.75
Многоквартирная жилая застройка	0.76	0.74	0.78
Окраины города, промзоны	0.54	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	0.65

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	Объект аналог					
под индустриальную застройку	Центр города	Центры деловой активности	Зоны автомагистралей	Индивидуальные жилые дома	Многоквартирная жилая застройка	Окраины города, промзоны
Центр города	1.00	1.18	1.20	1.28	1.30	1.38
Центры деловой активности	0.85	1.00	1.02	1.10	1.13	1.17
Зоны автомагистралей	0.83	0.98	1.00	1.15	1.18	1.16
Индивидуальные жилые дома	0.72	0.85	0.87	1.00	0.96	0.99
Многоквартирная жилая застройка	0.76	0.88	0.91	1.04	1.00	1.04
Окраины города, промзоны	0.73	0.85	0.87	1.01	0.96	1.00

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

2.7. Физические характеристики объекта.

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

Общая площадь объекта

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

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

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

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

Таблица 36.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков

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

Таблица 34

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

Таблица 43

Таблица 36

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

Таблица 40

Таблица 35

Таблица 41

Таблица 42

Таблица 44

Таблица 45

Таблица 46

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

2.7.2. Данные исследования также представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки

на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

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

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

Таблица 37.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков

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

Матрицы коэффициентов

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

Таблица 32

Земельные участки. Данные, усредненные по России							
Площадь, кв.м		значение					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-25000	>25000
объект оценки	<1500	1,00	1,21	1,37	1,62	1,75	1,87
	1500-3000	0,83	1,00	1,13	1,34	1,45	1,54
	3000-6000	0,73	0,88	1,00	1,11	1,28	1,36
	6000-10000	0,66	0,74	0,90	1,00	1,15	1,22
	10000-25000	0,57	0,69	0,78	0,87	1,00	1,07
	>25000	0,53	0,65	0,74	0,82	0,93	1,00

Таблица 33

Земельные участки под офисно-торговую застройку и объекты розничной коммерческого назначения. Данные, усредненные по России							
Площадь, кв.м		значение					
		<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						
Площадь, кв.м		значение				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,24	1,42	1,59	1,69
	1500-3000	0,81	1,00	1,15	1,29	1,33
	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

[1] корректирующие коэффициенты, рассчитанные по всей совокупности земельных участков в России

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

Таблица 35

Земельные участки под ИЖС. Данные, усредненные по России						
Площадь, кв.м		значение				
		<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 численностью[1]

Таблица 36

Земельные участки. Москва						
Площадь, кв.м		значение				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,17	1,28	1,40	1,45
	1500-3000	0,86	1,00	1,11	1,20	1,24
	3000-6000	0,77	0,90	1,00	1,09	1,13
	6000-10000	0,71	0,83	0,92	1,00	1,03
	>10000	0,69	0,81	0,89	0,97	1,00

Таблица 37

Земельные участки. Московская область						
Площадь, кв.м		значение				
		<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

[1] корректирующие коэффициенты, рассчитанные по всей совокупности земельных участков в городах (категории городов)

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

Таблица 38

Земельные участки. Санкт-Петербург						
Площадь, кв.м		значение				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,17	1,29	1,40	1,45
	1500-3000	0,86	1,00	1,11	1,20	1,24
	3000-6000	0,77	0,90	1,00	1,09	1,12
	6000-10000	0,71	0,83	0,92	1,00	1,03
	>10000	0,69	0,81	0,89	0,97	1,00

Таблица 39

Земельные участки в городах миллионниках						
Площадь, кв.м		значение				
		<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 миллионным населением						
Площадь, кв.м		значение				
		<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

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

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

Таблица 41

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). г. Москва						
Площадь, кв.м		значение				
		<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						
Площадь, кв.м		значение				
		<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	


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

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

Таблица 44

Таблица 45

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

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

Таблица 38.

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

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	Коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула
более 1 млн. человек	0,730	-0,17	$K s = (So/Sa)^{-0,17}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,668	-0,19	$K s = (So/Sa)^{-0,19}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,611	-0,22	$K s = (So/Sa)^{-0,22}$
поселения до 50 тыс. человек	0,586	-0,25	$K s = (So/Sa)^{-0,25}$
Категория земельного участка	**Коэффициент детерминации**	**Коэффициент торможения**	**Формула**
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,594	-0,30	$K s = (So/Sa)^{-0,30}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,726	-0,32	$K s = (So/Sa)^{-0,32}$

Подтверждение информации

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

где:

So – площадь объекта оценки, кв.м.;

Sa – площадь объекта - аналога, кв.м.

Источник. 1. https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3050-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-01-2023-goda

Наличие коммуникаций

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

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

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

В табл. 39 приведены корректирующие коэффициенты, отражающие отношения цен земельных участков различного назначения, обеспеченных и необеспеченных коммуникациями.

Таблица 39.

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

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

Таблица 59

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,90	0,86	0,97
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,95	0,91	0,99
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,79	0,77	0,82
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных 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, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,90	0,78	0,92
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,91	0,78	0,93
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,93	0,79	0,93
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,85	0,82	0,88

Таблица 59 (продолжение)

Земельные участки под жилую застройку			
Отношение реализуемых земельных участков под жилую застройку, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,95	0,91	0,99
Отношение реализуемых земельных участков под жилую застройку, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,97	0,94	[illegible]
Отношение реализуемых земельных участков под жилую застройку, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,95	0,91	1,00
Отношение реализуемых земельных участков под жилую застройку, необеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные сети), к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные сети)	0,95	0,90	0,99
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение реализуемых земельных участков под объекты рекреации, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,98	0,95	0,99
Отношение реализуемых земельных участков под объекты рекреации, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,79	0,72	0,98
Отношение реализуемых земельных участков под объекты рекреации, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,68	0,66	0,71
Отношение реализуемых земельных участков под объекты рекреации, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,93	0,91	0,96

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

Таблица 61

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Москва и Московская область			
Все земельные участки			
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,84	0,71	0,95
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков обеспеченных газоснабжением	0,84	0,69	1,00
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные сети), к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные сети)	0,82	0,71	0,94
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,85	0,74	0,96
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,84	0,68	0,98
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,85	0,74	0,96

Таблица 61 (продолжение)

Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,78	0,67	0,89
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,79	0,62	[illegible]
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,96	0,85	0,99
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,77	0,66	0,89
2. Санкт-Петербург			
Все земельные участки			
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,85	0,74	0,96
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,81	0,66	0,97
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные сети), к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные сети)	0,83	0,73	0,94
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,88	0,81	0,93

Таблица 61 (продолжение)

Отношение удельной цены земельных участков под индивидуальную застройку, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,82	0,73	0,04
Отношение удельной цены земельных участков под индивидуальную застройку, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,66	0,55	[illegible]
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных электроэнергией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроэнергией	0,67	0,66	1,06
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,67	0,71	1,06
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,66	0,79	1,06
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,76	0,66	0,07
Города с численностью более 1 млн. чел. кроме г. Москвы и г. Санкт-Петербурга и соответствующие регионы			
Все классы земельных участков			
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных электроэнергией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроэнергией	0,62	0,71	0,02
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,61	0,63	0,08

Таблица 61 (продолжение)

города с численностью менее 1 млн. чел. и соответствующие регионы			
Все классы земельных участков			
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных электроэнергией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроэнергией	0,64	0,73	0,05
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,63	0,68	0,09
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных водоснабжением и канализацией (в прочих коммуникациях - теплоснабжение, коммуникационные линии), к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (в прочих коммуникациях - теплоснабжение, коммуникационные линии)	0,62	0,71	0,03
города с численностью менее 1 млн. чел. и соответствующие регионы			
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных электроэнергией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроэнергией	0,66	0,79	1,00
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,69	0,58	0,00
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,73	0,61	0,00
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,71	0,65	0,05

Таблица 61 (продолжение)

Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,75	0,68	0,06

В таблицах 62 - 65 приведен расчет корректировок на наличие коммуникаций для различных сочетаний коммуникаций по оцениваемым участкам и объектам аналогам по различным категориям городов.

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

Таблица 62

Коммуникации		Аналоги							
		Отсутствуют	Б	Г	В, К, Т, Коммуникации	Б,Г	Б, В, К, Т, Коммуникации	В, К, Т, Г, Коммуникации	Б, Г, В, К, Т, Коммуникации
Объект оценки	Отсутствуют	0%	14%	14%	17%	30%	38%	38%	41%
	Б	14%	0%	0%	3%	16%	23%	23%	30%
	Г	14%	0%	0%	3%	16%	23%	23%	30%
	В, К, Т, Коммуникации	20%	2%	2%	0%	13%	19%	19%	26%
	Б,Г	43%	23%	23%	21%	0%	5%	5%	-17%
	Б, В, К, Т, Коммуникации	42%	20%	20%	18%	-2%	0%	-4%	-18%
	Г, В, К, Т, Коммуникации	42%	20%	20%	18%	-2%	4%	0%	-15%
	Б, Г, В, К, Т, Коммуникации	70%	46%	46%	43%	26%	23%	18%	0%

Корректировка на наличие коммуникаций для цен земельных участков, расположенных в Санкт-Петербурге

Таблица 63

Коммуникации		Аналоги							
		Отсутствуют	Б	Г	В, К, Т, Коммуникации	Б,Г	Б, В, К, Т, Коммуникации	В, К, Т, Г, Коммуникации	Б, Г, В, К, Т, Коммуникации
Объект оценки	Отсутствуют	0%	18%	-10%	17%	31%	38%	33%	41%
	Б	18%	0%	-4%	-3%	-8%	-17%	-20%	-23%
	Г	33%	4%	0%	3%	13%	13%	9%	20%
	В, К, Т, Коммуникации	20%	2%	-2%	0%	-1%	-11%	-9%	20%
	Б,Г	45%	23%	8%	21%	0%	8%	-5%	-17%
	Б, В, К, Т, Коммуникации	42%	20%	6%	18%	-2%	0%	-4%	-18%
	Г, В, К, Т, Коммуникации	40%	20%	6%	20%	0%	4%	0%	-11%
	Б, Г, В, К, Т, Коммуникации	70%	46%	40%	46%	26%	23%	18%	0%

Корректировка на наличие коммуникаций для цен земельных участков, расположенных в региональных городах миллионниках

Таблица 64

Коммуникации		Аналоги							
		Отсутствуют	Б	Г	В, К, Т, Коммуникации	Б,Г	Б, В, К, Т, Коммуникации	В, К, Т, Г, Коммуникации	Б, Г, В, К, Т, Коммуникации
Объект оценки	Отсутствуют	0%	18%	-10%	-7%	24%	28%	33%	31%
	Б	22%	0%	-3%	2%	-10%	-17%	-20%	-22%
	Г	34%	3%	0%	5%	-10%	-15%	-11%	-22%
	В, К, Т, Коммуникации	28%	-2%	-5%	0%	-17%	-20%	-16%	34%
	Б,Г	51%	24%	12%	26%	0%	3%	3%	-17%
	Б, В, К, Т, Коммуникации	46%	23%	10%	26%	-2%	0%	-2%	-19%
	Г, В, К, Т, Коммуникации	48%	23%	10%	34%	0%	3%	0%	-19%
	Б, Г, В, К, Т, Коммуникации	68%	44%	40%	46%	26%	24%	19%	0%

Корректировка на наличие коммуникаций для цен земельных участков, расположенных в регионах городов с численностью до 1 млн. человек

Таблица 65

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

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

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

В табл. 40 приведен расчет корректировки на наличие коммуникаций для различных сочетаний коммуникаций на оцениваемом участке и объектах-аналогах.

Таблица 40.

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

Матрицы коэффициентов

Таблица 50[16]

Таблица 60[17]

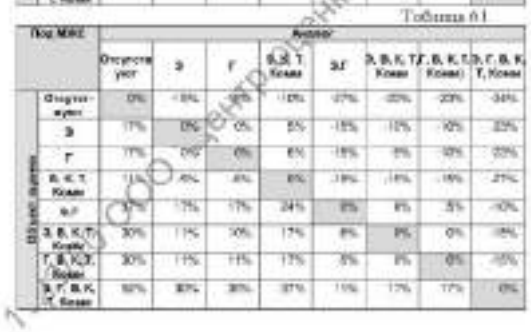
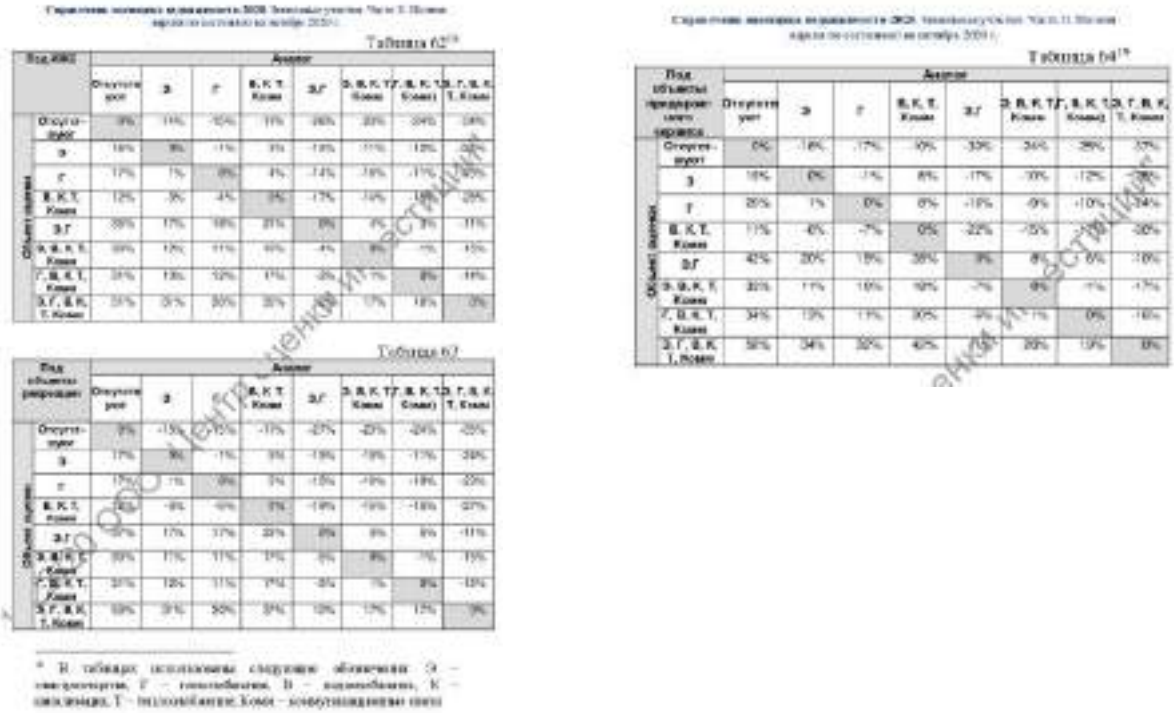


Таблица 61



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

3. Исследования представлены на аналитическом портале www.statrielt.ru (см. табл. 41).

Таблица 41.

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

Источник: 1. https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3056-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-

Рельеф объекта

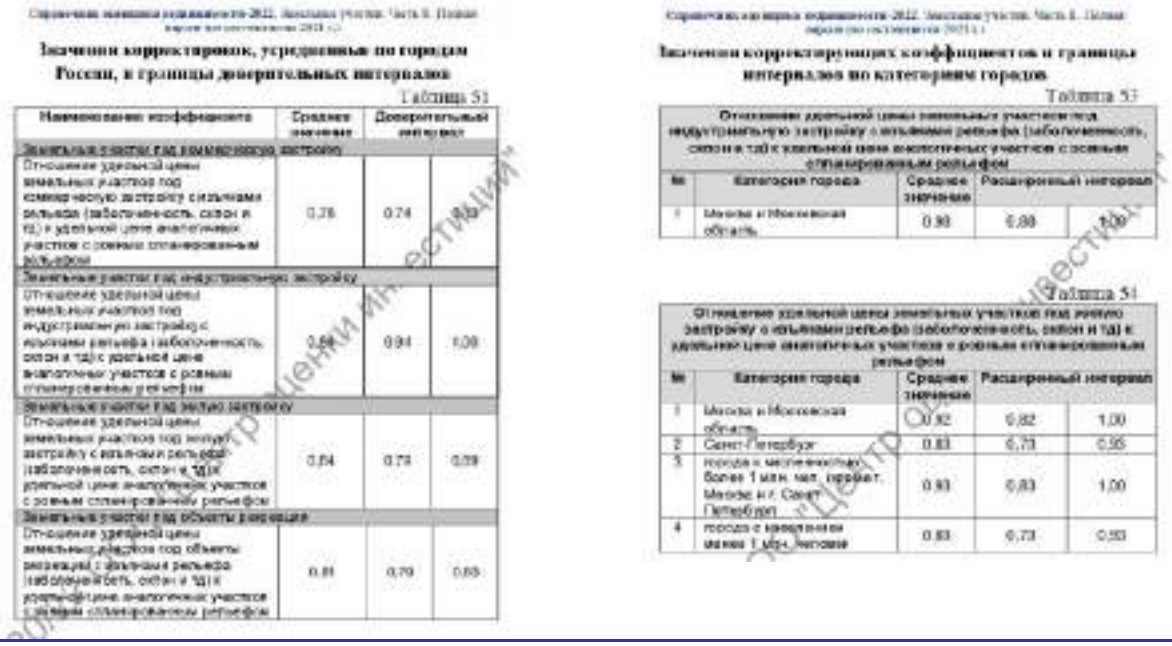
В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния рельефа на стоимость земельных участков различного назначения.

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

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от рельефа, представлены в табл. 42.

Таблица 42.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от рельефа



Значения корректировок, усредненные по городам России, в 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 изъянами рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,76	0,74	0,78
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с изъянами рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,94	0,94	1,00
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку с изъянами рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,84	0,73	0,99
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации с изъянами рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,81	0,79	0,83

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 53

Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с изъянами рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом			
№	Категория города	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	0,98	0,98	1,00

Таблица 54

Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку с изъянами рельефа (заболоченность, склон и т.д.) 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	0,95
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москвы и г. Санкт-Петербурга)	0,93	0,83	1,00
4	города с численностью 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.statrielt.ru (см. табл. 43).

Таблица 43.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от формы

Группа	Характеристика	Значение	
		Доверительный интервал	Среднее значение
1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельхозназначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию		1,00

Группа	Характеристика	Значение	
		Доверительный интервал	Среднее значение
2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов*: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной 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	0,87	0,81
3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,05	1,19	1,12
4	Земельные участки с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,09	1,34	1,21

Подтверждение информации

Источник. 1. https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3061-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-01-2023-goda

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

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

2.9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

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

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

Наличие подъездных дорог

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

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

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от наличия подъездных дорог к земельным участкам, представлены в табл. 44.

Таблица 44.

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

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 подъездным путем без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтобетонным подъездным путем	0.80	0.85	0.87
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку с подъездным путем без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтобетонным подъездным путем	0.87	0.90	0.93
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку с подъездным путем без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с	0.93	0.94	0.95

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
асфальтобетонным подъездным путем			
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации с подъездным путем без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтобетонным подъездным путем	0.90	0.93	0.97

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	[illegible]	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

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	0,90
2	Санкт-Петербург	0,88	0,80	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 свыше 1 млн. человек	0,80	0,76	0,84
5	города с населением 0,5-1 млн. человек	0,82	0,80	0,87

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	0,84	0,80	0,88
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	0,87	0,82	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. 45, 46.

Таблица 45.

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

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

Таблица 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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов[29]

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	1,18	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. с уровнем доходов выше среднего	1,20	1,14	1,27
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. с уровнем доходов ниже среднего	1,22	1,16	1,29
6	города с населением до 500 тыс. чел. с уровнем доходов выше среднего	1,22	1,15	1,28
7	города с населением до 500 тыс. чел. с уровнем доходов ниже среднего	1,21	1,14	1,28

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	1,25	1,23	1,30

Таблица 131. 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	н/д
2	Санкт-Петербург	1,39	1,18	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	1,30	н/д	н/д
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,25	н/д	н/д
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,13	н/д	н/д
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,21	1,11	1,31

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

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 удаленно от них - Земельные участки под жилую застройку

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	н/д	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	1,28	1,16	1,51
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,19	1,16	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	1,10	1,06	1,23
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,21	1,13	1,30

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

Таблица 46.

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

на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.01.2023 года

Группа	Характеристика формы и рельефа участка	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	[illegible]			1,00
2	[illegible]	0,75	1,07	0,91
3	[illegible]	1,05	1,19	1,12
4	[illegible]	1,09	1,34	1,21

Источник: 1. https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3061-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-01-2023-goda

Близость к объектам, нарушающим экологию местности

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

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

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков в зависимости от близости к объектам, нарушающим экологию местности, представлены в табл. 47.

Таблица 47.

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

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

Значения корректирующих коэффициентов в границы интервалов по категориям городов[1]

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	0,73	нд	нд
2	Санкт-Петербург	0,72	0,61	0,83
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,75	0,68	0,87
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,73	нд	нд
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	0,80	0,76	0,83
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	нд	нд
2	Санкт-Петербург	0,69	0,67	0,73
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,76	0,67	0,88
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,73	нд	нд
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	нд	нд
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,88	нд	нд
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.

<u>Благоустройство и дорожная инфраструктура земельных участков:</u>

- обеспеченность собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием;
- наличие ограждения по периметру деревянным или металлическим забором;
- наличие системы освещения территории;
- наличия охраны территории.

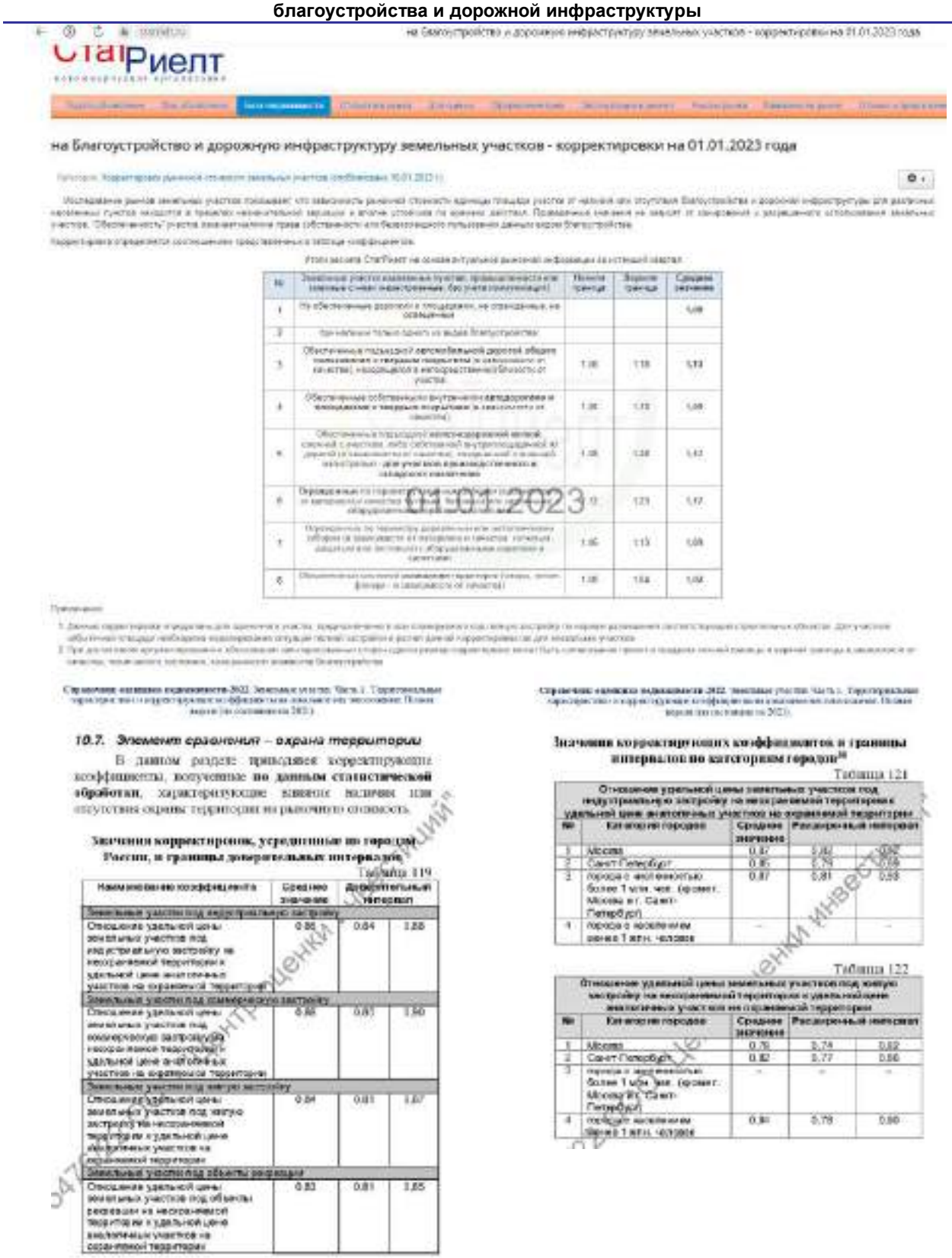
В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния благоустройства и дорожной инфраструктуры земельных участков. Вышеуказанные исследования представлены:

- на сайте Ассоциации развития рынка недвижимости https://statrielt.ru/;
- в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков в зависимости от благоустройства и дорожной инфраструктуры представлены в табл. 48.

Таблица 48.

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



на благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков - корректировки на 01.01.2023 года

01.01.2023

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 индивидуальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индивидуальную застройку на неохраняемой 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 неохраняемой территории к удельной цене аналогичных участков на охраняемой территории	0.88	0.81	0.90
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку на неохраняемой 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 неохраняемой территории к удельной цене аналогичных участков на охраняемой территории	0.83	0.81	0.85

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 121

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку на неохраняемой территории к удельной цене аналогичных участков на охраняемой территории				
1	Москва	0.87	0.86	0.92
2	Санкт-Петербург	0.85	0.79	0.94
3	города с населением более 1 млн. чел. (кроме Москвы и г. Санкт-Петербурга)	0.87	0.81	0.93
4	города с населением менее 1 млн. человек	–	–	–

Таблица 122

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку на неохраняемой территории к удельной цене аналогичных участков на охраняемой территории				
1	Москва	0.78	0.74	0.82
2	Санкт-Петербург	0.82	0.77	0.86
3	города с населением более 1 млн. чел. (кроме Москвы и г. Санкт-Петербурга)	–	–	–
4	города с населением менее 1 млн. человек	0.81	0.78	0.86

Источник: 1. Сайт Ассоциации развития рынка недвижимости https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3048-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2023-goda

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.

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

Для объекта незавершенного строительства

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости в рамках настоящего отчета не проводился.

3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

В данном разделе содержаться 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 уравновешивании платежеспособного спроса с предложением;
- падение цен на рынке недвижимости свидетельствует о снижении платежеспособного спроса относительно действующего предложения.

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

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

5. Ликвидность рынка. В целом ликвидность рынка земельных участков в регионе может быть оценена как «низкая». Срок экспозиции объектов недвижимости на рынке оценивается около 7 месяцев.

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

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

8. 21 февраля, президент России Владимир Путин подписал указы о признании суверенитета Донецкой и Луганской народных республик в границах Донецкой и Луганской областей Украины до 2014 года.

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

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

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

РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом.

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

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

Рассмотрев структуру рынка недвижимости в целом и проведя анализ ближайшего окружения объекта исследования, можно делать выводы о том, какого типа недвижимость может быть востребована в зоне расположения объекта.

Для застроенной территории, по мнению оценщика, необходимо рассмотреть варианты использования, которые физически возможны и юридически правомочны с точки зрения своего потенциально доходного использования в случаях:

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

На оцениваемом земельном участке отсутствуют какие-либо строения (постройки), т.е. оцениваемый земельный участок находится в состоянии «свободный от застройки».

Соответственно, в настоящем отчете рассматривался только вариант использования земли как незастроенной.

4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как незастроенного

При рассмотрении возможной застройки оцениваемого земельного участка анализ проводится с учетом того, что данный участок свободен от какой-либо застройки (т.е. не застроен).

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

- «О введении в действие земельного кодекса РФ» от 25.10.2001 года №137-ФЗ;
- «Градостроительный кодекс РФ» от 29.12.2004 года №190-ФЗ;
- «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» от 21.12.2004 года №172-ФЗ;
- «Земельный кодекс РФ» от 25.10.2001 года №136-ФЗ.

В результате проведенного анализа наиболее эффективного использования земельного участка как свободного, оценщик пришел к нижеследующим выводам.

Физическая возможность

Учитывая физические характеристики земельного участка, местоположение, плотность окружающей застройки, доступность, в том числе и элементов инженерной инфраструктуры, на нём физически возможно строительство:

1. Зданий, строений, сооружений, относящихся к понятию «для обслуживания многоквартирного жилого дома».
2. Зданий, строений, сооружений, не относящихся, к понятию «для обслуживания многоквартирного жилого дома».

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

Правомочность

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

Согласно правоустанавливающим документам, оцениваемый земельный участок имеет категорию – ***земли населенных пунктов***, вид разрешенного использования – ***для обслуживания многоквартирного жилого дома.***

Как следствие, у оценщика есть все основания полагать, что с законодательной точки зрения, использование земельного участка под строительство объектов недвижимости (зданий и сооружений) не относящихся к понятию «для обслуживания многоквартирного жилого дома», будет запрещено.

Финансовая оправданность и максимальная эффективность

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

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемого земельного участка представлено в табл. 49.

Таблица 49.

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемого земельного участка

Критерии	Вариант использования	
	Деятельность, связанная с видом разрешенного использования «для обслуживания многоквартирного жилого дома»	Деятельность, не связанная с видом разрешенного использования «для обслуживания многоквартирного жилого дома»
Физическая осуществимость	+	+
Законодательная разрешенность	+	-
Финансовая оправданность	+	-
Максимальная эффективность	+	-
Итого	**4**	**1**

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таким образом, в результате проведенного анализа наиболее эффективного использования оцениваемого земельного участка установлено следующее: наиболее эффективным вариантом использования земельного участка является его использование в текущем состоянии (в соответствии с разрешенным использованием).

4.2. Анализ наиболее эффективного использования объекта незавершенного строительства

Рассмотрев структуру рынка недвижимости в целом и проведя анализ ближайшего окружения объекта исследования, можно делать выводы о том, какого типа недвижимость может быть востребована в зоне расположения объекта.

В соответствии с правоустанавливающими документами на оцениваемый объект – объект незавершенного строительства, данный объект недвижимости входит в состав строящегося объекта «Торгово-сервисный центр по ул. Мира в г. Ханты-Мансийск» и представляет собой его часть, а именно: блок 2 - 9-ти этажные апартаменты, общая площадь 7 059 кв. м, степень готовности объекта незавершенного строительства 10%, который после завершения строительства должен быть представлен отдельно стоящим зданием нежилого назначения.

Таким образом, исходя из юридически разрешенного (на дату оценки) использования, в соответствии с правоустанавливающими документами, а также вышесказанными заключениями, оцениваемый объект может использоваться (при условии завершения его строительства) только в качестве объекта недвижимости в соответствии его предназначением.

В текущем состоянии (объект незавершенного строительства) оцениваемый объект по своему прямому назначению использоваться не может, ввиду его текущего состояния (строительной готовности).

РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

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

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» основными подходами к оценке являются рыночный, доходный и затратный подходы. В целом общие подходы к оценке в указанных стандартах не противоречат друг другу.

5.2. Основные понятия оценки

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

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

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

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Справедливая стоимость – цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в условиях операции, осуществляемой на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки (п. 9 Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»).

Справедливая стоимость – это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки (п. 24 Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»).

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

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

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

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

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

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

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

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это

дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки (ст. 10 федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ).

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

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

5.3. Общее описание подходов и методов оценки земельных участков

При оценке стоимости земельных участков, с точки зрения методологии, используются:

- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р.
- Методические рекомендации по оценке стоимости земли, разработанные АНО «Союзэкспертиза» ТПП РФ.
- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)».
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)».
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)».
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)».
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)».
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

Реализация различных подходов для оценки земельных участков возможна с использованием следующих методов:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения;
- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

Сравнительный (рыночный) подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

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

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

1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);

2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);

3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);

4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

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

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

1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;

2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии

информации);

3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

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

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

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

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

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

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

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

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

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

- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

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

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

1. Метод сравнения продаж.

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

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

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

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

где:

C_{ec}^{i} - стоимость единица 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):

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

где:

$U_1, U_2, ..., U_n$ - 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:

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

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 выгод.

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

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

1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);

2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

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

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

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

В соответствии с положениями федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»

при применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) *метод прямой капитализации* применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

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

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

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

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

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

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

1. Метод капитализации земельной ренты

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

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

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

2. Метод остатка

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

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

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от 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 заполняемости единого объекта недвижимости, переменные - зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше, чем срок использования улучшений в целом (далее - элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

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

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

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

3. Метод предполагаемого использования

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

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

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

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

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

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

5.4. Общее описание методов оценки недвижимости (зданий и сооружений)

Затратный подход.

В соответствии с положениями федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г., затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

В целом методические подходы к реализации затратного подхода в указанных стандартах не противоречивы. По этой причине дальнейшее описание методологии основывается на положениях ФСО V и ФСО № 7.

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

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, – значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

2) надежность других подходов к оценке объекта – наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;

2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий.

Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

1) полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;

2) затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав

объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов.

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

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Оценка стоимости земельного участка проводится на основе результатов анализа земельного рынка региона и анализа наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки. Подходы (методы) определения стоимости прав на земельный участок выбираются с учетом вида права, степени активного и открытости земельного рынка в регионе, а также с учетом анализа положений местных (региональных) нормативных актов в области землепользования. Наиболее предпочтительным методом оценки стоимости земельного участка является метод сравнения продаж.

Реализация затратного подхода к оценке, в части расчета стоимости улучшений, возможна с использованием следующих методов:

- метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы);

- метод разбивки по компонентам (метод укрупненных элементных показателей стоимости);
- метод единичных расценок.

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

Для расчета полной стоимости оцениваемого объекта скорректированная стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц сравнения (длина, площадь, объем). Для определения величины затрат обычно используются различные справочные и нормативные материалы (УПСС, УПВС и т.д.).

Информационной базой для приведенной методики расчета может служить ежеквартальное издание консалтинговой компании КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве».

Метод разбивки по компонентам заключается в том, что стоимость объекта рассчитывается как сумма стоимостей его отдельных строительных элементов – фундаментов, стен, перекрытий и т.п. Стоимость каждого компонента получают исходя из суммы прямых и косвенных затрат, необходимых для устройства единицы объема. Данный метод определения стоимости формализуется двумя способами:

- выборкой (суммированием);
- суммированием по частям здания (модульный метод).

Метод единичных расценок заключается в разработке полной сметы на строительство оцениваемого объекта с применением единичных расценок, или на анализе и переработке существующих смет на данный объект. Метод единичных расценок имеет следующие разновидности:

- ресурсный метод;
- базисно – индексный метод.

Ресурсный метод представляет собой калькулирование в текущих ценах и тарифах элементов затрат (ресурсов), необходимых для реализации проектного решения. Ресурсный метод оценки основан на определении объемов или массы основных элементов зданий и сооружений, расхода строительных материалов, расчета стоимости этих материалов в текущих региональных рыночных ценах с последующим добавлением накладных расходов (зарплата, эксплуатационные расходы и пр.).

Базисно – индексный *метод* основан на использовании системы текущих и прогнозируемых индексов по отношению к стоимости, определяемой к базисному уровню. Приведение в уровень текущих цен производится путем произведения базисной стоимости по видам работ или технологическим элементам структуры затрат по строкам сложной сметы на действующий индекс.

Дополнительно к стоимости замещения (воссоздания) улучшений при расчете стоимости объекта затратным подходом необходимо учитывать стоимость земельного участка и норму прибыли инвестора.

Методические основы определения износа улучшений

Износ характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении стоимости под воздействием различных факторов со временем. В зависимости от причин, вызывающих обесценивание объекта недвижимости, выделяют следующие виды износа:

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

Физический износ – это утрата первоначальных технико-эксплуатационных качеств объекта недвижимости в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ бывает устранимым и неустранимым.

Устранимый физический износ – это такой износ, затраты на устранение которого меньше, чем получаемый в результате его устранения доход (увеличение стоимости объекта).

Неустранимый 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 федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г., сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

В целом методические подходы к реализации сравнительного (рыночного) подхода в указанных стандартах не противоречивы. По этой причине дальнейшее описание методологии основывается на положениях ФСО V и ФСО № 7.

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

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

1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);

2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);

3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);

4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

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

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

1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;

2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);

3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

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

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

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

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать

достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

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

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

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

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

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

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

Доходный подход.

В соответствии с положениями федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г., доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

В целом методические подходы к реализации доходного подхода в указанных стандартах не противоречивы. По этой причине дальнейшее описание методологии основывается на положениях ФСО V и ФСО № 7.

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

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

1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);

2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

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

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

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

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

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) *метод прямой капитализации* применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

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

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

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

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

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

5.5. Согласование результатов оценки

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

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» если для оценки справедливой стоимости используются

множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости - это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах.

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» в случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке недвижимости нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом.

В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости.

При недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке недвижимости в соответствии с требованиями настоящего Федерального стандарта оценки и общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI, в рамках выбранного подхода на основе имеющихся данных рекомендуется указать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поверочных к итоговому результату оценки недвижимости.

После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

В целом, методические подходы к реализации согласования результатов, не противоречивы и допускают возможность указания наряду с конкретной величиной стоимости еще и интервальных значений.

РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

6.1. Выбор и обоснование подходов и методов оценки

Применение или отказ от использования подходов и методов в проведении оценки стоимости оцениваемого имущества регулируется федеральным законом и федеральными стандартами оценки, номера статей и пунктов (с контекстом) представлены ниже:

- Статья 14 «Права оценщика» - ФЗ от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в последней редакции): «Оценщик имеет право: применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки»;
- п. 1. Раздела I. Подходы к оценке - ФСО V: «При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки»;
- п. 2. Раздела I. Подходы к оценке - ФСО V: «В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки»;
- п. 25 Раздел VII. Подходы к оценке – ФСО №7: «Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки».

Применение затратного подхода для оценки стоимости земельных участков является невозможным в связи с тем, что воспроизвести земельный участок нельзя, так как он является частью земной поверхности.

Анализ возможности использования сравнительного и доходного подходов и методов оценки в рамках каждого из указанных подходов для оцениваемого земельного участка, представлен в табл. 50.

Таблица 50.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки земельного участка

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

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

Источник: 1. Анализ оценщика.

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

Анализ возможности использования подходов и методов оценки объекта незавершенного строительства представлен в табл. 51.

Таблица 51.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки стоимости объекта незавершенного строительства

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
	Затратный подход		
Метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы)	Существующая информационная и справочная база сборников УПСС (укрупненные показатели стоимости строительства) позволяет рассчитать стоимость строительства части оцениваемого здания.	Метод использовать целесообразно	Затратный подход используется, в рамках затратного подхода используется метод сравнительной единицы
Метод разбивки по компонентам (метод укрупненных элементных показателей стоимости)	Ввиду того, что в рамках затратного подхода предполагается использовать метод сравнительной единицы, то данный метод (метод укрупненных элементных показателей стоимости) при проведении настоящей оценки не использовался.	Метод использовать нецелесообразно	

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
Метод единичных расценок	Ввиду того, что в рамках затратного подхода предполагается использовать метод сравнительной единицы, то данный метод (метод единичных расценок) при проведении настоящей оценки не использовался.	Метод использовать нецелесообразно	
	Сравнительный (рыночный) подход		
Качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы)	В открытых источниках по рынку коммерческой недвижимости отсутствует информация о предложениях объектов незавершенного строительства, аналогичных оцениваемому. Данное обстоятельство создаёт предпосылки для отказа в использовании методов данного подхода.	Метод использовать нецелесообразно	Сравнительный (рыночный) подход не используется.
Метод регрессионного анализа		Метод использовать нецелесообразно	
Метод корректировок		Метод использовать нецелесообразно	
	Доходный подход		
Метод прямой капитализации	В открытых источниках по рынку коммерческой недвижимости отсутствует информация о предложениях к аренде объектов аналогичных оцениваемому. Данное обстоятельство создаёт предпосылки для отказа в использовании методов данного подхода.	Метод использовать нецелесообразно	Доходный подход не используется.
Метод дисконтирования денежных потоков		Метод использовать нецелесообразно	
Метод капитализации по расчетным моделям		Метод использовать нецелесообразно	

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таким образом, при проведении настоящей оценки, для определения стоимости объекта незавершенного строительства используется затратный подход, в рамках которого применяется метод сравнительной единицы.

6.2. Расчет стоимости земельного участка сравнительным (рыночным) подходом

6.2.1. Общие положения

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

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

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

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

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

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

6.2.2. Расчет стоимости земельного участка методом корректировок

В настоящем отчете расчет стоимости оцениваемого земельного участка проводился на основе использования метода корректировок, который является одним из методов расчета стоимости земельных участков сравнительным (рыночным) подходом.

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

Оценка стоимости методом корректировок предполагает следующую последовательность действий:

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

Выбор единицы сравнения

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

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$C_{уд.} = \frac{C}{S_{об.}},$$

где:

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

$S_{ЗУ}$ - площадь объекта, кв. м.

Таким образом, в качестве единицы сравнения принята единица измерения - 1 кв. м объекта. Выбор данной единицы сравнения обусловлен:

- выбором данной единицы в качестве основной при организации учета объектов недвижимости;
- возможностью определить площадь любого объекта недвижимости в кв. м.

Выбор объектов-аналогов.

В качестве базы для отбора объектов-аналогов использовались все объекты анализа, представленные в разделе 3.2.3, т.к. они идентичны по местоположению (расположены в Центральном районе г. Ханты-Мансийск) и виду разрешенного использования (предназначены для ИЖС).

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

Также, при выборе объектов-аналогов оценщик учитывал рекомендуемое на практике количество аналогов для сравнительного (рыночного) подхода от 3 до 5 и принцип замещения[3], 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 ценой[4].

Данные об объектах-аналогах, используемых в дальнейших расчетах, представлены в табл. 52.

Таблица 52.

Данные об объектах-аналогах

Объект-аналог	Объект анализа	Адрес объекта	Площадь объекта, кв. м	Категория земель	ВРИ	Коммуникации	Наличие зарегистрированны строений на участк	Цена, руб.	Удельная цена, руб./кв. м
Объект-аналог 1	Объект анализа 2	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чкалова, д. 23	730,0	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство	электричество	на участке имеются ветхие строения (под снос (разбор))	5 200 000	7 123
Объект-аналог 2	Объект анализа 6	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 7	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Свердлова, д. 21	600,0	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство	нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом)	без построек	4 000 000	6 667
Объект-аналог 4	Объект анализа 11	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Тургенева	570,0	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство	электричество	на участке имеются ветхие строения (под снос (разбор))	4 100 000	7 193
Объект-аналог 5	Объект анализа 12	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Большая Логовая, д. 20	1 080,0	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство	электричество 380 В	без построек	7 500 000	6 944

Источник: 1. Расчеты оценщика 2. Анализ оценщика.

Определение элементов сравнения

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

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.
2. Условия финансирования.
3. Условия продажи.
4. Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт).
5. Условия рынка (в части скидки к ценам предложений).
6. Вид использования и (или) зонирование:

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

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

- категория объекта;
- разрешенное использование объекта.

7. Местоположение, а именно:
   - адрес объекта;
   - типовая территориальная зона в пределах региона;
   - типовая территориальная зона в пределах города;
8. Физические характеристики:
   - площадь;
   - наличие коммуникаций;
   - рельеф объекта;
   - форма объекта.
9. Экономические характеристики:
   - уровень операционных расходов;
   - условия аренды;
   - состав арендаторов;
   - иные характеристики.
10. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.
11. Другие характеристики:
    - наличие подъездных дорог;
    - наличие факторов, повышающих стоимость объектов;
    - сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности.
12. Дополнительные характеристики.

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

Сравнение объекта (объектов) оценки и объектов-аналогов представлено в табл. 53.

Таблица 53.

Сравнение объекта оценки и объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравниваетс я к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования и (или) зонирование							
- категория	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- разрешенное использование	*для обслуживания многоквартир ного жилого дома*	*ИЖС*	*ИЖС*	*ИЖС*	*ИЖС*	*ИЖС*	*Отличия существенные, вводится корректировка на разрешенное использование*
Местоположение:							
- адрес объекта	*г. Ханты-Мансийск, ул. Островского, 3*	*АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чкалова, д. 23*	*АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Доронина*	*АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Свердлова, д. 21*	*АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Тургенева*	*АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Большая Логовая, д. 20*	*Отличия существенные, требуется корректировка. Данная корректировка учтена при корректировке на местоположение (типовая территориальная зона в пределах города)*
- типовая территориальная	*ТЗ № 1*	*ТЗ № 1*	*ТЗ № 1*	*ТЗ № 1*	*ТЗ № 1*	*ТЗ № 1*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
зона в пределах региона							
- типовая территориальная зона в пределах города	*сочетание ТЗ № 1, ТЗ № 4 и ТЗ № 5*	*сочетание ТЗ № 1, ТЗ № 4 и ТЗ № 5*	*сочетание ТЗ № 1, ТЗ № 4 и ТЗ № 5*	*сочетание ТЗ № 1, ТЗ № 4 и ТЗ № 5*	*сочетание ТЗ № 1, ТЗ № 4 и ТЗ № 5*	*ТЗ № 4*	*Отличия существенные, вводится поправка на местоположение (на типовую территориальную зону в пределах города)*
Физические характеристики:							
- площадь, кв. м	*1 796,0*	*730,0*	*450,0*	*600,0*	*570,0*	*1 080,0*	*Отличия существенные, вводится поправка на площадь*
- наличие коммуникаций	*нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом)*	*электричество*	*нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом)*	*нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом)*	*электричество*	*электричество 380 В*	*Отличия существенные, вводится поправка на наличие коммуникаций*
- рельеф объекта	*относительно ровный (без существенных перепадов высот мешающих/затрудняющих строительство)*	*относительно ровный (без существенных перепадов высот мешающих/затрудняющих строительство)*	*относительно ровный (без существенных перепадов высот мешающих/затрудняющих строительство)*	*относительно ровный (без существенных перепадов высот мешающих/затрудняющих строительство)*	*относительно ровный (без существенных перепадов высот мешающих/затрудняющих строительство)*	*относительно ровный (без существенных перепадов высот мешающих/затрудняющих строительство)*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- форма объекта	*правильная трапециевидная*	*относительно правильная*	*относительно правильная*	*относительно правильная*	*относительно правильная*	*относительно правильная*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Экономические характеристики							
- уровень операционных расходов	*земельный налог в соответствии с действующим законодательством*	*земельный налог в соответствии с действующим законодательством*	*земельный налог в соответствии с действующим законодательством*	*земельный налог в соответствии с действующим законодательством*	*земельный налог в соответствии с действующим законодательством*	*земельный налог в соответствии с действующим законодательством*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- условия аренды	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- состав арендаторов	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- иные характеристики	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Другие характеристики							
- наличие подъездных дорог	*есть*	*есть*	*есть*	*есть*	*есть*	*есть*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов.	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Дополнительные характеристики	без построек	на участке имеются ветхие строения (под снос (разбор))	без построек	без построек	на участке имеются ветхие строения (под снос (разбор))	без построек	Отличия существенные, вводится поправка на необходимость и сноса ветхих строений

Источник: 1. Анализ оценщика.

Внесение корректировок

Анализ данных представленных в табл. 53, показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие поправки:

- поправку на условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- поправку на разрешенное использование объекта (характеристика вида использования);
- поправку на типовую зону в пределах города (характеристика местоположения);
- поправку на общую площадь (физическая характеристика);

- поправку на наличие коммуникаций (физическая характеристика);
- поправку на дополнительные характеристики (в части необходимости сноса ветхих строений).

Описание проведенных корректировок

Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений).

Как правило, при закрытии сделок по купле-продаже недвижимости, возможно, некоторое снижение платежа (в результате торга).

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

При проведении настоящей оценки поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) определена на основе значений, представленных в табл. 54.

Таблица 54.

Исходные данные и результаты расчета поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)

№ п/п	Источник	Условия применения поправки	Значение, %
	Данные, представленные на аналитическом портале www.statrielt.ru	Значение при продаже земельных участков из состава земель населенных пунктов под ИЖС в населенных пунктах группы Б (областные населенные пункты)	9,0

Подтверждение информации

	Данные, представленные в издании «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 31, 2022 г. под	Среднее значение при продаже земельных участков в средних городах	10,9

№ п/п	Источник	Условия применения поправки	Значение, %
	редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича»		

СРД-31, ноябрь 2022 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок.
Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Таблица 1.3.2

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	Продажа
Крупные города									
Воронеж	3-5 (4)	5-8 (6,5)	5-6 (5,5)	7-8 (7,5)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	6-8 (7)	8-10 (9)	8-10 (9)
Екатеринбург	2-5 (3,5)	6-7 (6,5)	4-5 (4,5)	5-9 (7)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	5-6 (5,5)	9-10 (9,5)	9-12 (10,5)
Краснодар	2-5 (3,5)	5-6 (5,5)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	3-6 (4,5)	7-11 (9)	4-7 (5,5)	8-11 (9,5)	9-11 (10)
Москва	3-5 (4)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-6 (5,5)	8-11 (9,5)	5-7 (6)	8-12 (10)	9-12 (10,5)
Новосибирск	2-5 (3,5)	5-7 (6)	5-6 (5,5)	5-10 (7,5)	5-6 (5,5)	7-10 (8,5)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	8-10 (9)
Ростов-на-Дону	3-5 (4)	5-8 (6)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	3-7 (5)	7-10 (8,5)	6-7 (6,5)	9-12 (10,5)	10-13 (11,5)
С.-Петербург	3-4 (3,5)	4-7 (5,5)	5-7 (6)	7-10 (8,5)	4-5 (4,5)	8-11 (9,5)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	9-11 (10)
Среднее по крупным городам в ноябре 2022 г.	3,7	6,1	5,3	8,0	5,0	8,6	6,5	9,7	10,1
Средние города									
Владивосток	3-5 (4)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	7-8 (8)	4-7 (5,5)	8-10 (8)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	9-12 (10,5)
Омск	2-4 (3)	6-8 (7)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	4-5 (4,5)	8-11 (10)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	9-12 (10,5)
Симферополь	4-5 (4,5)	8-11 (9)	-	7-10 (8,5)	-	8-10 (9)	-	9-12 (10,5)	11-12 (11,5)
Ставрополь	4-5 (4,5)	5-9 (7)	4-6 (5)	7-8 (8)	4-7 (5,5)	7-8 (8)	4-6 (5)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Тамбов	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	9-10 (9,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	5-7 (6)	8-12 (10)	10-12 (11)
Тверь	4-5 (4,5)	5-7 (6)	5-6 (5,5)	8-11 (9,5)	5-6 (5,5)	8-10 (9,5)	6-8 (7,5)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
Среднее по средним городам в ноябре 2022 г.	4,2	7,2	4,2	8,8	6,4	8,9	6,4	10,2	10,9
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в ноябре 2022 г.	5-7 (6)	6-10 (8)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	8-9 (8,5)	10-12 (11)	10-12 (11)

Примечание. В скобках указаны средние значения.
По данным исследований рынка жилья РФ максимальные скидки при продаже прав собственности наблюдаются в марте и в мае, а максимальные – в июне и декабре.

Среднее значение, с учетом округлений **10**

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 при продаже земельных участков под ИЖС из категории земель «земли населенных пунктов» в размере (минус) 10%, учитывая расположение объекта оценки в центральной части города, а также то, что объекты оценки находятся в г. Ханты-Мансийск, котором численность населения составляет 106,713 тыс. чел. (https://admhmansy.ru/rule/admhmansy/adm/department-of-economic-development-and-investments/activiti/new-section/itogi-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-goroda-khanty-mansiyska-za-2022-god/ (https://admhmansy.ru/upload/fileman/Краткие%20итоги%20СЭР%20за%202022%20год.docx)).

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 под ИЖС. Таким образом, оценщик сделал вывод о том, что рынок продажи земельных участков можно классифицировать, как активный.

Значение данной поправки применялось для всех объектов-аналогов.

Поправка на вид использования (в части поправки на разрешенное использование объекта).

Вид разрешенного использования земельного участка оказывает влияние на стоимость земельного участка и определяет, какой вид улучшений (недвижимости) законодательно разрешено строить на данном земельном участке.

Оцениваемый земельный участок имеет вид разрешенного использования - для обслуживания

многоквартирного жилого дома, которое можно классифицировать как «**многоэтажное** жилищное строительство (МЖС)», в то время, как объекты-аналоги предназначены для **индивидуального** жилищного строительства (ИЖС).

Анализ открытых источников информации позволил выявить результаты исследований посвященных анализу величины поправки на функциональное назначение земельных участков из состава земель населенных пунктов. Значения величины поправки на функциональное назначение земельных участков из состава земель населенных пунктов, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год, приведены в табл. 55.

Таблица 55.

Данные об изменении цен в зависимости от функционального назначения земельных участков из состава земель населенных пунктов

Таблица 78. Значения коэффициентов и границы интервалов по категориям городов показателя Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (МЖС) к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,88	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	н/д	н/д	н/д
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,96	0,88	1,03
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	н/д	н/д	н/д
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,98	н/д	н/д
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,75	н/д	н/д
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,96	0,87	1,03

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 79. Значения коэффициентов и границы интервалов по категориям городов показателя Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (ИЖС) к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,70	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	0,74	0,61	0,87
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,63	0,53	0,73
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	н/д	н/д	н/д
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,65	0,86
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,59	0,44	0,74
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,68	0,50	0,81

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

В рамках настоящего отчета, значение данной поправки определялось на основе данных, представленных в табл. 55, по формуле:

$$П = (\frac{К_{ОЦ}}{К_{ОА}} - 1) * 100\%,$$

где:

$К_{ОЦ}$ - среднее значение коэффициента уменьшения/увеличения удельной цены оцениваемого объекта в зависимости от вида разрешенного использования;

$К_{ОА}$ - среднее значение коэффициента уменьшения/увеличения удельной цены объекта-аналога в зависимости от вида разрешенного использования.

Таким образом, рассчитанное значение данной поправки для всех объектов-аналогов, с учетом округлений, составит:

$$П = (\frac{0,75}{0,59} - 1) * 100\% = 27\%$$ или коэффициент 1,27

<u>Поправка на характеристику местоположения (в части поправки на типовую территориальную зону в пределах города).</u>

Анализ открытых источников информации позволил выявить результаты исследований посвященных анализу величины поправки на местоположение объектов недвижимости в пределах города. Значения величины поправки на местоположение объектов недвижимости в пределах города, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год, приведены в табл. 56.

Таблица 56.

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

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть I. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на земельные местоположения. 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. Москвы и г. Санкт-Петербурга)	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	0,95
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 I. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на земельные местоположения. 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	0,60	нд	нд
2	Санкт-Петербург	0,74	0,66	0,87
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москвы и г. Санкт-Петербурга)	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 I. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на земельные местоположения. Полная версия (по состоянию на 2021).

Таблица 96. Территориальные коэффициенты для земельных участков под жилую застройку. Индивидуальные жилые дома по отношению к центру города.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,65	нд	нд
2	Санкт-Петербург	0,69	0,59	0,76
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москвы и г. Санкт-Петербурга)	0,78	0,71	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 I. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на земельные местоположения. 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	нд	нд
2	Санкт-Петербург	0,78	0,72	0,84
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москвы и г. Санкт-Петербурга)	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	0,86	0,75	0,86
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,77	0,70	0,85

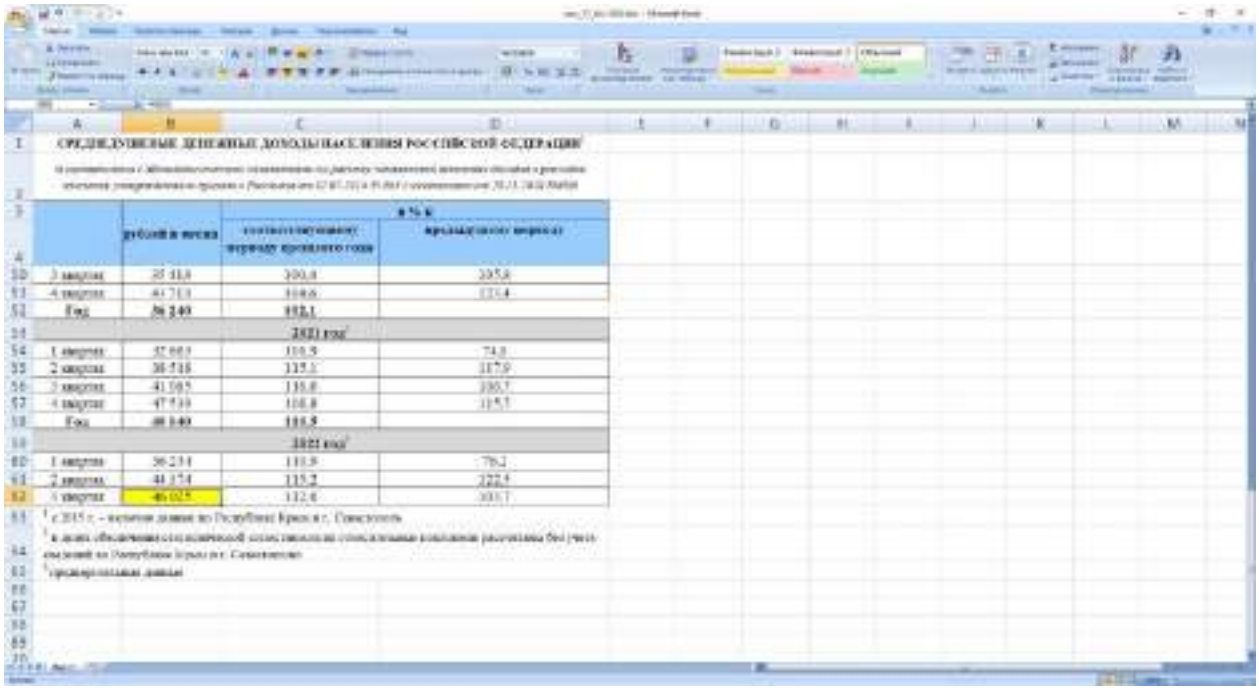
Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть I. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на земельные местоположения. Полная версия (по состоянию на 2021).

Таблица 98. Территориальные коэффициенты для земельных участков под жилую застройку. Окраины города, промзона по отношению к центру города.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,60	0,48	0,72
2	Санкт-Петербург	0,61	0,53	0,69
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москвы и г. Санкт-Петербурга)	0,67	0,59	0,75
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,56	0,43	0,69
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,65	0,57	0,73
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,69	0,61	0,76
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,67	0,59	0,74

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, т.к. численность населения г. Ханты-Мансийск составляет 106,713 тыс. чел. (https://admhmansy.ru/rule/admhmansy/adm/department-of-economic-development-and-investments/activiti/new-section/itogi-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-goroda-khanty-mansiyska-za-2022-god/ (https://admhmansy.ru/upload/fileman/Краткие%20итоги%20СЭР%20за%202022%20год.docx)), доход на человека составляет 60 294,8 руб. (https://admhmansy.ru/rule/admhmansy/adm/department-of-economic-development-and-investments/activiti/new-section/itogi-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-goroda-khanty-mansiyska-za-2022-god/ (https://admhmansy.ru/upload/fileman/Краткие%20итоги%20СЭР%20за%202022%20год.docx)), в то время как значение данного показателя по Российской Федерации за III квартал 2022 г. составляет 46 025 руб. (https://rosstat.gov.ru/folder/13397 раздел «Доходы, расходы, сбережения», файл «Среднедушевые денежные доходы населения по Российской Федерации (новая методология)» (https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Urov_11kv-nm.xlsx):



Источник. 1. https://rosstat.gov.ru/folder/13397 раздел «Доходы, расходы, сбережения», файл «Среднедушевые денежные доходы населения по Российской Федерации (новая методология)» (https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/urov_11_3kv-2022.xlsx).

В сводном виде данные об отношении цен для земельных участков под жилую застройку по районам города, для городов с населением до 500 тыс. чел. и уровнем дохода выше среднего, представлены в табл. 57.

Таблица 57.

Данные об отношении цен для земельных участков под жилую застройку по районам города, для городов с населением до 500 тыс. чел. и уровнем дохода выше среднего

Наименование типовой территориальной зоны в пределах города		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов				
Удельная цена				
Центр города	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	ТЗ № 2	0,93	0,91	0,96
Зоны автомагистралей	ТЗ № 3	0,77	0,72	0,82
Индивидуальные жилые дома	ТЗ № 4	0,86	0,81	0,91
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	ТЗ № 5	0,80	0,75	0,85
Окраины города, промзоны	ТЗ № 6	0,69	0,61	0,76

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

Оцениваемый земельный участок, как и объекты-аналоги №№ 1, 2, 3 и 4, расположены 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).

Объект-аналог № 5 расположен в районе, с типовой территориальной зоной города ТЗ № 4 (индивидуальные жилые дома).

Для расчета поправки, учитывающей отличия в местоположении внутри города, использовались средние значения коэффициентов, представленных в табл. 57.

Значение поправки на местоположение (на типовую территориальную зону в пределах города) определялось на основе зависимости:

$$П = (\frac{К_{ОЦ}}{К_{ОА}} - 1) * 100\%,$$

где:

$К_{ОЦ}$ - среднее значение коэффициента уменьшения/увеличения удельной цены оцениваемого объекта в зависимости от типовой территориальной зоны в пределах города (для земельных участков под жилую застройку);

$К_{ОА}$ - среднее значение коэффициента уменьшения/увеличения удельной цены объекта-аналога в зависимости от типовой территориальной зоны в пределах города (для земельных участков под жилую застройку).

Рассчитанные значения поправки на местоположение объекта (в части поправки на типовую территориальную зону в пределах города) для объектов-аналогов, представлены в табл. 58.

Таблица 58.

Значения поправки на местоположение

Объект-аналог	Типовая территориальная зона в пределах города для оцениваемого объекта		Типовая территориальная зона в пределах города для объекта-аналога*		Поправка на местоположение (округленно), %
	Обозначение зоны	Значение коэффициента	Обозначение зоны	Значение коэффициента	
Объект-аналог 1	сочетание ТЗ № 1, ТЗ № 4 и ТЗ № 5	0,887 ((1+0,86+0,8)/3=0,887)	сочетание ТЗ № 1, ТЗ № 4 и ТЗ № 5	0,887 ((1+0,86+0,8)/3=0,887)	0
Объект-аналог 2	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 3	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 4	сочетание ТЗ № 1, ТЗ № 4 и ТЗ № 5	0,887 ((1+0,86+0,8)/3=0,887)	сочетание ТЗ № 1, ТЗ № 4 и ТЗ № 5	0,887 ((1+0,86+0,8)/3=0,887)	0
Объект-аналог 5	сочетание ТЗ № 1, ТЗ № 4 и ТЗ № 5	0,887 ((1+0,86+0,8)/3=0,887)	ТЗ № 4	0,86	3

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

Источник: 1. Расчеты оценщика.

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

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

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

Данные исследования представлены на аналитическом портале www.statrielt.ru (см. табл. 59).

Таблица 59.

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

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	Коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула
более 1 млн. человек	0,730	-0,17	$K s = (So/Sa)^{-0,17}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,668	-0,19	$K s = (So/Sa)^{-0,19}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,611	-0,22	$K s = (So/Sa)^{-0,22}$
поселения до 50 тыс. человек	0,586	-0,25	$K s = (So/Sa)^{-0,25}$
Категория земельного участка	**Коэффициент детерминации**	**Коэффициент торможения**	**Формула**
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,594	-0,30	$K s = (So/Sa)^{-0,30}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,726	-0,32	$K s = (So/Sa)^{-0,32}$

Подтверждение информации

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

где:

So – площадь объекта оценки, кв.м.;

Sa – площадь объекта - аналога, кв.м.

Источник. 1. https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3050-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-01-2023-goda

Таким образом, исходя из численности населения г. Ханты-Мансийск необходимо применять формулу: $K\ s = (So/Sa)^{-0,22}$.

Результаты расчета поправки на различие площадей объекта (объектов) оценки и объектов-аналогов представлены в табл. 60.

Таблица 60.

Результаты расчета поправки на различие площадей объектов

Наименование параметра	Значение параметра					
	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Общая площадь, кв. м	1 796,0	730,0	450,0	600,0	570,0	1 080,0
Поправка на площадь объекта, %		-18	-26,3	-21,4	-22,3	-10,6

Источник: 1. Расчеты оценщика.

<u>Поправка на физические характеристики (в части поправки на наличие коммуникаций).</u>

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

При проведении настоящей оценки поправка на наличие коммуникаций определена на основе значений, представленных в табл. 61.

Таблица 61.

Исходные данные и результаты расчета поправки на наличие коммуникаций

№ п/п	Источник	Условия применения поправки	Значение, %
1	Данные, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие	Значение поправки между «коммуникации отсутствуют» и «коммуникации электричество»	-16

№ п/п	Источник	Условия применения поправки	Значение, %
	функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год		

Подтверждение информации

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

Результаты расчета поправки на наличие коммуникаций представлены в табл. 62.

Таблица 62.

Результаты расчета поправки на наличие коммуникаций

Наименование параметра	Значение параметра					
	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Наличие коммуникаций	нет	электричество	нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом)	нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом)	электричество	электричество 380 В
Поправка, %		-16	0	0	-16	-16

Источник: 1. Расчеты оценщика.

<u>Поправка на дополнительные характеристики (в части необходимости сноса ветхих строений)</u>

По данным аналитического портала www.statrielt.ru, существует следующий диапазон корректирующих коэффициентов на необходимость расчистки земельного участка (см. табл. 63).

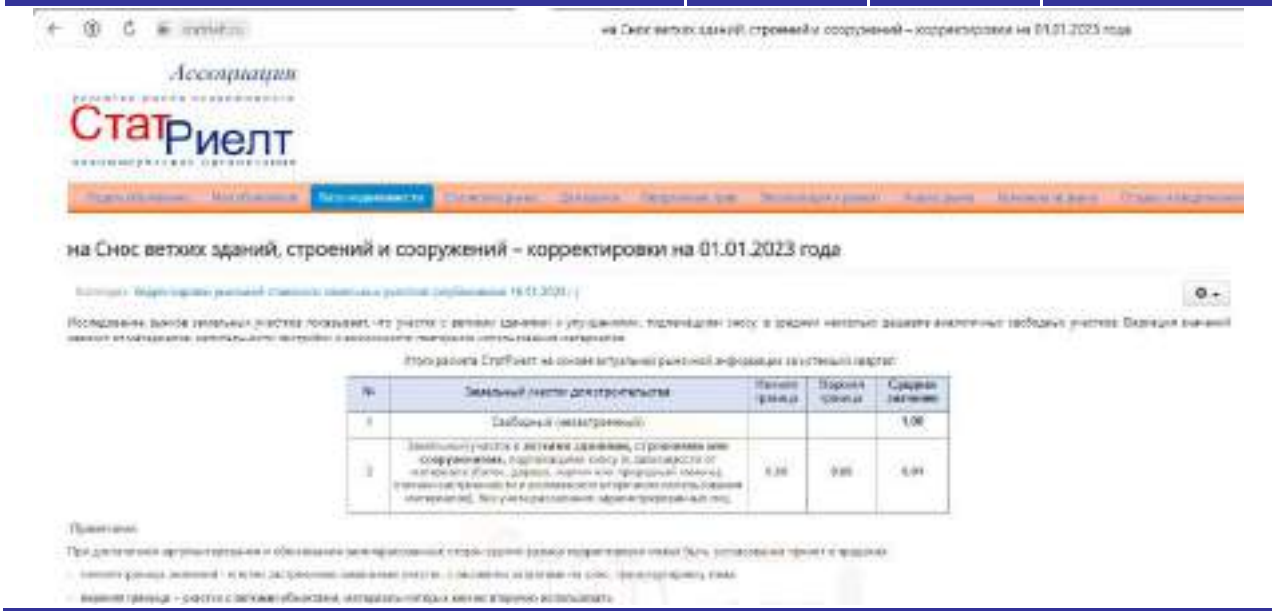
Таблица 63.

Значения величины корректирующего коэффициента на необходимость расчистки участка

Тип объекта недвижимости	Продажа		
	Min значение	Max значение	Среднее значение
Свободный (незастроенный)			1,00
Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,80	0,99	0,91

Подтверждение информации

Тип объекта недвижимости	Продажа		
	Min значение	Max значение	Среднее значение



Источник: 1. https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3047-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-01-2023-goda

Рассматриваемый земельный участок оценивается как свободный (без построек/строений), поэтому ко всем объектам-аналогам, на которых расположены ветхие строения/постройки под снос, применялся корректирующий коэффициент, определённый в соответствии с вышеприведенной информацией следующим образом: 1/0,91=1,1 или 10%.

Результаты расчета поправки на дополнительные характеристики (в части необходимости сноса ветхих строений) представлены в табл. 64.

Таблица 64.

Результаты расчета поправки на дополнительные характеристики (в части необходимости сноса ветхих строений)

Наименование параметра	Значение параметра					
	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Наличие ветхих строений под снос	без построек	на участке имеются ветхие строения (под снос (разбор))	без построек	без построек	на участке имеются ветхие строения (под снос (разбор))	без построек
Значение коэффициента	1	0,91	1	1	0,91	1
Поправка, %		10	0	0	10	0

Источник: 1. Расчеты оценщика.

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

Результаты проведенных корректировок цены объектов-аналогов представлены в табл. 65.

Таблица 65.

Результаты проведенных корректировок цены объектов-аналогов

Наименование параметра	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Площадь, кв. м	1 796,0	730,0	450,0	600,0	570,0	1 080,0
Цена предложения, руб.		5 200 000	4 000 000	4 000 000	4 100 000	7 500 000
Удельная цена, руб./кв. м		7 123	8 889	6 667	7 193	6 944
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложений), %		-10	-10	-10	-10	-10
Скорректированная удельная цена, руб./кв. м		6 411	8 000	6 000	6 474	6 250
Поправка на разрешенное использование объекта, %		27	27	27	27	27
Скорректированная цена, руб./кв.м.		8 142	10 160	7 620	8 222	7 938
Поправка на типовую зону в пределах города, %		0	0	0	0	3
Скорректированная цена, руб./кв.м.		8 142	10 160	7 620	8 222	8 176
Поправка на физические характеристики (в части поправки на площадь объекта), %		-18	-26,3	-21,4	-22,3	-10,6
Скорректированная удельная цена, руб./кв. м		6 676	7 488	5 989	6 388	7 309

Наименование параметра	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Поправка на коммуникации, %		-16	0	0	-16	-16
Скорректированная удельная цена, руб./кв. м		5 608	7 488	5 989	5 366	6 140
Поправка на дополнительные характеристики (в части необходимости сноса ветхих строений), %		10	0	0	10	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		6 169	7 488	5 989	5 903	6 140
минимальное значение	5 903					
максимальное значение	7 488					
среднее значение между минимальным и максимальным	6 696					
стандартное отклонение	652					
вариация (отношение СКО к среднему значению)	10,29%					
отклонение min и max значения от среднего (округленно)	12%					

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Расчет стоимости объекта (объектов) путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов (согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки) - согласование результатов корректировки

В соответствии с пп.5 п. 9 ФСО V: «Согласование проводится с учетом положений пункта 3 настоящего федерального стандарта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения».

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

В соответствии с п. 2 ФСО V: «В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки».

Ввиду того, что скорректированные значения единиц сравнения отличаются не существенно:

- *вариация (отношение СКО к среднему значению) составляет около 10%, что соответствует незначительной степени рассеивания*[5]*;*
- *отклонение минимального и максимального значения от среднего значения составляет около 12%, что по данным https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19671/1f8829844bd77b6f5cbe57cf035af7da0d22ef3c/?ysclid=la9iia63ty581606548 является допустимым,*

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

В общем случае согласование результатов оцени 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

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

средневзвешенного значения, путем введения весовых коэффициентов.

Расчет средневзвешенной стоимости, путем введения весовых коэффициентов.

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

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

где:

D - удельный вес объекта-аналога;

Q - суммарное отклонение по всем объектам-аналогам;

q - отклонение по данному объекту-аналогу;

n - количество объектов-аналогов.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости, путем введения весовых коэффициентов, представлены в табл. 66.

Таблица 66.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости для оцениваемого земельного участка

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Удельная цена предложения, руб./кв. м	7 123	8 889	6 667	7 193	6 944
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	6 169	7 488	5 989	5 903	6 140
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м	954	1 401	678	1 290	804
Суммарное отклонение, руб./кв. м	5 127				
Веса	0,20348	0,18169	0,21694	0,1871	0,2108
Скорректированная удельная цена предложения с учетом веса, руб./кв. м	1 255	1 360	1 299	1 104	1 294
Средневзвешенная удельная цена с учетом округлений, руб./кв. м	**6 310**				

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Расчет стоимости объекта (объектов) оценки

Стоимость объекта (объектов) оценки, полученная на основе сравнительного (рыночного) подхода, определялась на основе зависимости следующего вида:

$$C_{ЗУ} = C_{ЗУ_{удел}} * S_{ЗУ},$$

где:

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

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

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

Результаты расчета стоимости оцениваемого земельного участка, с учетом округлений, представлены в табл. 67.

Таблица 67.

Результаты расчета стоимости оцениваемого земельного участка, с учетом округлений

Кадастровый номер объекта	Площадь, кв. м	Площадь для расчетов, кв. м	Удельная стоимость, руб./кв. м	Стоимость, руб., с учетом округлений
86:12:0101058:3	1 796 +/-9	1 796	6 310	11 333 000

Источник: 1. Расчеты оценщика.

6.3. Расчет стоимости земельного участка доходным подходом

При проведении настоящей оценки доходный подход для определения стоимости земельного участка не применялся (обоснован отказ). Обоснование отказа от применения доходного подхода к оценке объекта (объектов) оценки представлено в разделе 6.1 настоящего отчета.

6.4. Расчет стоимости объекта незавершенного строительства

6.4.1. Расчет стоимости объекта незавершенного строительства затратным подходом

6.4.1.1. Общие положения

При проведении оценки стоимость оцениваемого объекта затратным подходом, определяется по формуле:

$$C_{затр.} = C_{изн.} + C_{зу},$$

где:

$C_{затр.}$ – стоимость объекта оценки, полученная на основе затратного подхода, руб.;

$C_{изн.}$ - стоимость объекта недвижимости (здания или сооружения), с учетом износа, руб.;

$C_{зу}$ - стоимость земельного участка, руб.

В соответствии с заданием на оценку, при проведении настоящей оценки, стоимость земельного участка под оцениваемым зданием не определяется.
По данной причине, вышеуказанная зависимость для оценки объекта примет вид:

$$C_{затр.} = C_{изн.},$$

где:

$C_{затр.}$ – стоимость объекта оценки, полученная на основе затратного подхода, руб.;

$C_{изн.}$ - стоимость объекта недвижимости (улучшения), с учетом износа, руб.

6.4.1.2. Расчет стоимости объекта незавершенного строительства методом сравнительной единицы

Для определения стоимости замещения объекта методом сравнительной единицы использовалась расчетная зависимость вида:

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

где:

$C_{ед}$ – удельная стоимость замещения объекта-аналога;

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

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

$\prod_{i=1}^{n} K_i$ - множество относительных поправок к удельной стоимости замещения объекта;

$K_Г$ - значение коэффициента строительной готовности объекта.

При проведении настоящей оценки была принята следующая последовательность действий.

1. Выбор укрупненного стоимостного показателя затрат на замещение оцениваемого здания, с учетом типологических особенностей данного здания, характеризующихся следующими показателями:

- этажность;
- высота этажа;
- планировочный тип;
- общая площадь здания;
- объем здания;
- класс качества здания;
- конструктивная система.

Показатели справочников УПСС включают всю номенклатуру затрат, которые предусматриваются действующей методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС 81-35.2004 с учетом непредвиденных работ и затрат. В справочных показателях стоимости учтен следующий круг затрат:

- прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочих);
- накладные расходы (по нормативам Росстроя);
- прибыль в строительстве в процентах от фонда оплаты труда рабочих;
- затраты на временные здания и сооружения;
- зимние удорожания;
- земельный налог;
- другие налоги, сборы и обязательные платежи;
- затраты на проектные и изыскательские работы;
- непредвиденные работы и затраты;
- технический и авторский надзор;
- другие затраты.

2. Расчет поправок к стоимости отдельных конструктивных элементов, необходимых для учета неполного соответствия оцениваемого здания объекту-аналогу по конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем (поправки первой группы). На данном этапе расчетов основными поправками являются:

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

Поправка на различие в высоте этажа.

В соответствии с рекомендациями по использованию справочника УПСС «Общественные здания» данная поправка рассчитывается для следующих конструктивных элементов:

- перекрытия и покрытия;
- полы;
- каркас.

Расчетные зависимости для расчета поправок имеют следующий вид:

Для перекрытия и покрытия:

$$\Delta C_{ПЕР} = C_{ПЕР} * \frac{h_a - h_o}{h_o},$$

где: $C_{ПЕР}$ - удельная стоимость затрат на замещение конструктивного элемента «Перекрытия», руб./куб. м;

h_a - высота этажа объекта-аналога, м;

h_o - высота этажа оцениваемого объекта (здания), м.

Для полов:

$$\Delta C_{ПОЛ} = C_{ПОЛ} * \frac{h_a - h_o}{h_o},$$

где:

$C_{ПОЛ}$ - удельная стоимость затрат на замещение конструктивного элемента «Полы», руб./куб. м;

h_a - высота этажа объекта-аналога, м;

h_o - высота этажа оцениваемого объекта (здания), м.

Для каркаса:

$$\Delta C_{КАР} = 0{,}6 * C_{КАР} * \frac{h_a - h_o}{h_o},$$

где:

$C_{КАР}$ - удельная стоимость затрат на замещение конструктивного элемента «Каркас», руб./куб. м;

h_a - высота этажа объекта-аналога, м;

h_o - высота этажа оцениваемого объекта (здания), м.

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

Данная поправка учитывает существенные различия в конструктивных решениях и оборудовании оцениваемого объекта (здания) и объекта-аналога.

Поправка на отличия в конструктивных решениях.

Данный вид поправок рассчитывается при наличии отличий в конструктивных решениях элементов зданий и используемых материалов. Поправка рассчитывается на основе зависимости вида:

$$\Delta C_i = C_i * (\frac{\varphi_o}{\varphi_a} - 1),$$

где:

C_i - удельная стоимость затрат на замещение конструктивного элемента;

φ_o, φ_a - ценностные коэффициенты для конструктивных элементов оцениваемого объекта (здания) и объекта аналога соответственно.

3. Расчет поправок к стоимости групп конструктивных элементов, учитывающих отличия оцениваемого объекта (здания) и объекта - аналога характерных для здания в целом (поправки второй группы). На данном этапе расчетов основными поправками являются:

- поправка на разницу в объеме или площади;
- поправка, учитывающая различия в сейсмичности;
- поправка, учитывающая изменение цен в строительстве;
- поправка, учитывающая регионально-климатический (регионально – экономический) коэффициент;
- поправка, учитывающая прибыль предпринимателя;
- поправка, учитывающая налог на добавленную стоимость.

Поправка на разницу в объеме или площади.

Данная поправка учитывает изменение стоимости работ, обусловленное различиями в размерах оцениваемого объекта (здания) объекта-аналога.

Коэффициент соотношения объема (площади) оцениваемого объекта и объекта - аналога определялся по формуле:

$$K_{V(S)} = \frac{V_O(S_O)}{V_A(S_A)},$$

где:

$V_O(S_O)$ – объем (площадь) оцениваемого объекта, куб. м (кв. м);

$V_A(S_A)$ – объем (площадь) объекта – аналога, куб. м (кв. м).

Количественные значения поправок приведены в соответствующих разделах справочников УПСС издательства КО-ИНВЕСТ и представлены в табл. 68.

Таблица 68.

Поправка на разницу в объеме (площади) для справочников УПСС издательства КО-ИНВЕСТ

Поправка на разницу в объеме		Поправка на разницу в площади	
$V_o/V_{спр}$	K_o	$S_o/S_{спр}$	K_o
0,10 - 0,29	1,22	0,25 - 0,49	1,2
0,30 - 0,49	1,2	0,50 - 0,85	1,1
0,50 - 0,70	1,16	0,86 – 1,15	1
0,71 – 1,30	1,0	1,16 – 1,5	0,95
1,31 – 2,0	0,87	1,51 – 2,0	0,93

Источник информации: 1. Общая часть справочников укрупненных показателей стоимости строительства издания КО-ИНВЕСТ.

Поправка, учитывающая различия в сейсмичности.

Данная поправка вводится в случае, когда оцениваемый объект располагается в районе с сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности, для которой рассчитаны стоимостные показатели в соответствующем справочнике УПСС.

Расчет коэффициента проводится по следующей формуле:

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

где:

α_c, α_i, - коэффициенты уровня стоимости объекта соответственно при сейсмичности, учтенной в справочнике (6 баллов), и при сейсмичности в j-ом районе расположения оцениваемого объекта.

Количественные значения коэффициентов для расчета корректировки на сейсмичность представлены в табл. 69.

Таблица 69.

Количественные значения коэффициентов для расчета корректировки на сейсмичность

Сейсмичность в баллах	а
6	1
7	1,04
8	1,05
9	1,08
10	1,09

Источник: 1. Общая часть справочников укрупненных показателей стоимости строительства издания КО-ИНВЕСТ.

Поправка, учитывающая изменение цен в строительстве.

Данная поправка вводится для учета изменения цен в строительства относительного базового уровня (уровня цен для выбранного объекта-аналога).

Расчет данной поправки проводится для «базового» региона (Московская область) для которого приведены базовые удельные стоимости строительства в соответствующем справочнике укрупненных показателей стоимости строительства издания КО-ИНВЕСТ.

Расчетная зависимость для определения значения данного показателя имеет следующий вид:

$$K_{пер} = \left(\frac{I^{ИЦС№114}_{01.01.2021/01.01.2000} * I^{ИЦС№118}_{01.01.2022/01.01.2021} * I^{ИЦС№121}_{01.10.2022/01.01.2022}}{\frac{I^{ИЦС№94}_{01.01.2016/1984}}{I^{ИЦС№30}_{01.01.2000/1984}}}\right) * I_{Датаоценки/01.10.2022},$$

где:

$I^{ИЦС№114}_{01.01.2021/01.01.2000}$ - индекс цен на строительно-монтажные работы по характерным конструктивным системам зданий и сооружений в региональном разрезе по Российской Федерации на 01.01.2021 г. по отношению к ценам на 01.01.2000 г. для Московской области;

$I^{ИЦС№118}_{01.01.2022/01.01.2021}$ - индекс цен на строительно-монтажные работы по характерным конструктивным системам зданий и сооружений в региональном разрезе по Российской Федерации на 01.01.2022 г. по отношению к ценам на 01.01.2001 г. для Московской области;

$I^{ИЦС№121}_{01.10.2022/01.01.2022}$ - индекс цен на строительно-монтажные работы по характерным конструктивным системам зданий и сооружений в региональном разрезе по Российской Федерации на 01.10.2022 г. по отношению к ценам на 01.01.2022 г. для Московской области;

$I^{ИЦС№94}_{01.01.2016/1984}$ - индекс цен на строительно-монтажные работы по характерным конструктивным системам зданий и сооружений в региональном разрезе по Российской Федерации на 01.01.2016 г. по отношению к ценам на 1984 г. для Московской области;

$I^{ИЦС№30}_{01.01.2000/1984}$ - индекс цен на строительно-монтажные работы по характерным конструктивным системам зданий и сооружений в региональном разрезе по Российской Федерации на 01.01.2000 г. по отношению к ценам на 1984 г. для Московской области;

$I_{Датаоценки/01.10.2022}$ - индекс цен на строительно-монтажные работы на дату оценки по отношению к 01.10.2022 г. для Московской области.

Количественные значения индексов цен на строительно-монтажные работы по характерным конструктивным системам зданий и сооружений в региональном разрезе по Российской Федерации (коэффициентов) представлены в разделе 2.2.1 «Индексы цен на строительно – монтажные работы по характерным конструктивным системам зданий и сооружений в региональном разрезе для применения на территории Российской Федерации» Межрегионального информационно – аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве» издательства КО-ИНВЕСТ.

Поправка, учитывающая регионально-климатический (регионально – экономический) коэффициент

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

Количественные значения данной поправки представлены в разделе «Региональные коэффициенты стоимости строительства» справочников УПСС издательства КО-ИНВЕСТ.

Поправка, учитывающая прибыль предпринимателя.

Прибыль предпринимателя является фактором вознаграждения инвестора за риск строительства объекта недвижимости и отражает величину, которую предприниматель рассчитывает получить в качестве вознаграждения за свою реализованную активную предпринимательскую деятельность.

Данная величина отражает степень риска и уровень компетентности предпринимателя, связанные с реализацией строительного проекта, а также тот факт, что возможность использования объекта откладывается по сравнению с приобретением готового объекта.

Рентабельность инвестиций (прибыль предпринимателя, инвестора) может быть рассчитана на основе зависимости вида:

$$R_{ин.} = (1+D)^T - 1,$$

где:

D - доходность инвестиций, % годовых;

T - срок строительства объекта (реализации проекта), лет.

Поправка, учитывающая коэффициент налога на добавленную стоимость.

Согласно действующему законодательству РФ, на дату проведения оценки ставка налога на добавленную стоимость (НДС) составляет 20%. Таким образом, коэффициент, учитывающий НДС, составляет 1,2.

Ввиду того, что в рамках настоящего Отчета определяется справедливая стоимость, которая должна быть определена без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки (в соответствии с п. 1.4. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года, то значение коэффициента, учитывающего НДС, в рамках настоящего Отчета составляет 1,0 или 0%.

Расчет стоимости затрат на замещение оцениваемого объекта незавершенного строительства.

1. Подбор укрупненного стоимостного показателя для оцениваемого здания.

В качестве объекта-аналога было выбрано 3здание отелей/гостиниц от 5 до 11 этажей, площадью от 14 200 до 19 200 кв. м., класс конструктивной системы КС-1, класс Standart (справочник УПСС «Общественные здания», 2016 г. ruO3.10.000.0047, стр.429). Описание объекта-аналога представлено ниже:

ОТЕЛИ / ГОСТИНИЦЫ ОТ 5 ДО 11 ЭТАЖЕЙ | Этажность: от 5 до 11 • Высота, м: до 3 | **КС-1**

ОПИСАНИЕ:
Высота этажа до 3 м

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:
ФУНДАМЕНТЫ — Бутовый / бетонный
ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ — Включены пассажирские лифты

Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruO3.10.000.0047	от 42600 до 57600	от 14200 до 19200	Standart	руб. на 1 м²	14 669
ruO3.10.000.0048	от 42600 до 57600	от 14200 до 19200	Typical	руб. на 1 м²	11 392

	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
ruO3.10.000.0047	152,1	386,7	890,3	921,5	1756,9	119,8		560,1	861,1	881,2	1141,5	748,1	2113,9	3143,2	1393,3	306,6	308,1	14669,4
	2,49%	2,70%	6,07%	5,60%	11,98%	0,82%		3,82%	5,87%	5,93%	7,78%	5,10%	14,41%	14,61%	9,12%	2,09%	2,10%	100,00%
ruO3.10.000.0048	152,1	354,2	593,5	657,2	1756,9	95,1		323,4	688,9	540,8	1121,3	488,8	1409,3	1438,8	1073,5	245,3	205,4	11392,3
	3,08%	3,11%	5,21%	5,77%	15,42%	0,83%		2,84%	6,05%	4,75%	9,84%	4,29%	12,37%	12,54%	9,41%	2,15%	1,80%	100,00%

2. Расчет поправок к стоимости отдельных конструктивных элементов, необходимых для учета неполного соответствия оцениваемого объекта объекту-аналогу по конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем (поправки первой группы).

Если техническое решение конструктивного элемента оцениваемого здания или сооружения существенно отличается от технического решения этого же элемента справочного здания или сооружения, то стоимость оцениваемого элемента (СО) рассчитывается по формуле:

$$СО = СС \times φО/φС,$$

где:

СО и СС - стоимость конструктивного элемента соответственно для оцениваемого или для справочного здания или сооружения;

φО и φС — стоимостные коэффициенты для рассматриваемого конструктивного элемента соответственно для оцениваемого и справочного здания или сооружения.

Стоимостные коэффициенты для изданий серии «Справочник оценщика» публикуются отдельным унифицированным приложением в виде таблиц для различных видов конструкций и материалов, объединенных по конструктивным элементам здания (фундаменты, стены, перекрытия, кровли и т. д.).

При наличии отделочного слоя в наружных стенах к стоимостным коэффициентам таблиц «СТЕНЫ. А. Стены кирпичные и бетонные» и «СТЕНЫ. Б. Стены деревянные» следует добавлять показатели таблиц СТЕНЫ. А.1 и СТЕНЫ. Б.1 в соответствии с конструктивными решениями в показателях из справочника серии «Справочник оценщика» издания КО-ИНВЕСТ и оцениваемого объекта.

В объекте-аналоге из справочника УПСС «Общественные здания», 2016 г. ruO3.10.000.0047 наружные стены кирпичные, что соответствует классу конструктивной системы КС-1.

Соответственно значение показателя φС = 1 (табл. «А. Стены кирпичные, бетонные и металлические» п.3).

В оцениваемом объекте наружные стены газобетонные толщиной 300 мм (30 см).

Соответственно значение показателя φО = 0,4 (табл. «А. Стены кирпичные, бетонные и металлические» п.58).

Таким образом, величина корректировки на различия в конструктивных решениях составит:

$$\Delta C_i = C_i * (\frac{\varphi_o}{\varphi_a} - 1) = 890{,}3 * (\frac{0{,}4}{1} - 1) = -534{,}18 \text{ руб./куб.м.}$$

3. Расчет поправок к стоимости групп конструктивных элементов, учитывающих отличия оцениваемого объекта и объекта - аналога характерных для здания в целом (поправки второй группы).

Поправка на разницу в объеме или площади.

Значение коэффициента, учитывающего различие объекта недвижимости от объекта-аналога в общей площади, определялось на основе зависимости следующего вида:

$$K_{площадь} = \frac{S_o}{S_{спр.}},$$

где:

S_o - общая площадь объекта недвижимости, кв. м;

$S_{спр.}$ - общая площадь объекта, выбранного в качестве объекта-аналога, кв. м.

Коэффициент соотношения общей площади объекта оценки и объекта - аналога составляет:

$$K_{площадь} = \frac{7\ 059}{14\ 200} = 0{,}5$$

В соответствии с данными, представленными в табл. 68, для подобного соотношения площадей величина поправки равна 1,1.

Поправка, учитывающая различия в сейсмичности.

Оцениваемый объект и объект – аналог находятся в районе с одинаковыми (равными) условиями сейсмичности, величина коэффициентов α для оцениваемого объекта недвижимости и объекта – аналога составила одинаковое значение. Виду этого, значение поправки (корректировки) на различие в сейсмичности принято равным 1,0.

Поправка, учитывающая изменение цен в строительстве.

Расчетная зависимость для определения значения данного показателя имеет следующий вид:

$$K_{пер} = \left(\frac{I^{ИЦС№114}_{01.01.2021/01.01.2000} * I^{ИЦС№118}_{01.01.2022/01.01.2021} * I^{ИЦС№121}_{01.10.2022/01.01.2022}}{\frac{I^{ИЦС№94}_{01.01.2016/1984}}{I^{ИЦС№30}_{01.01.2000/1984}}}\right) * I_{Датаоценки/01.10.2022},$$

где:

$I^{ИЦС№114}_{01.01.2021/01.01.2000}$ - индекс цен на строительно-монтажные работы по характерным конструктивным системам зданий и сооружений в региональном разрезе по Российской Федерации на 01.01.2021 г. по отношению к ценам на 01.01.2000 г. для Московской области;

$I^{ИЦС№118}_{01.01.2022/01.01.2021}$ - индекс цен на строительно-монтажные работы по характерным конструктивным системам зданий и сооружений в региональном разрезе по Российской Федерации на 01.01.2022 г. по отношению к ценам на 01.01.2001 г. для Московской области;

$I^{ИЦС№121}_{01.10.2022/01.01.2022}$ - индекс цен на строительно-монтажные работы по характерным конструктивным системам зданий и сооружений в региональном разрезе по Российской Федерации на 01.10.2022 г. по отношению к ценам на 01.01.2022 г. для Московской области;

$I^{ИЦС№94}_{01.01.2016/1984}$ - индекс цен на строительно-монтажные работы по характерным конструктивным системам зданий и сооружений в региональном разрезе по Российской Федерации на 01.01.2016 г. по отношению к ценам на 1984 г. для Московской области;

$I^{ИЦС№30}_{01.01.2000/1984}$ - индекс цен на строительно-монтажные работы по характерным конструктивным системам зданий и сооружений в региональном разрезе по Российской Федерации на 01.01.2000 г. по отношению к ценам на 1984 г. для Московской области;

$I_{Датаоценки/01.10.2022}$ - индекс цен на строительно-монтажные работы на дату оценки по отношению к 01.10.2022 г. для Московской области.

Количественные значения индексов цен на строительно-монтажные работы по характерным конструктивным системам зданий и сооружений в региональном разрезе по Российской Федерации (коэффициентов) представлены в разделе 2.2.1 «Индексы цен на строительно – монтажные работы по характерным конструктивным системам зданий и сооружений в региональном разрезе для применения на территории Российской Федерации» Межрегионального информационно – аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве» издательства КО-ИНВЕСТ.

Рассчитанное значения, поправки (коэффициента) учитывающей изменение цен в строительстве по состоянию на дату оценки, с учетом округлений, представлены в табл. 70.

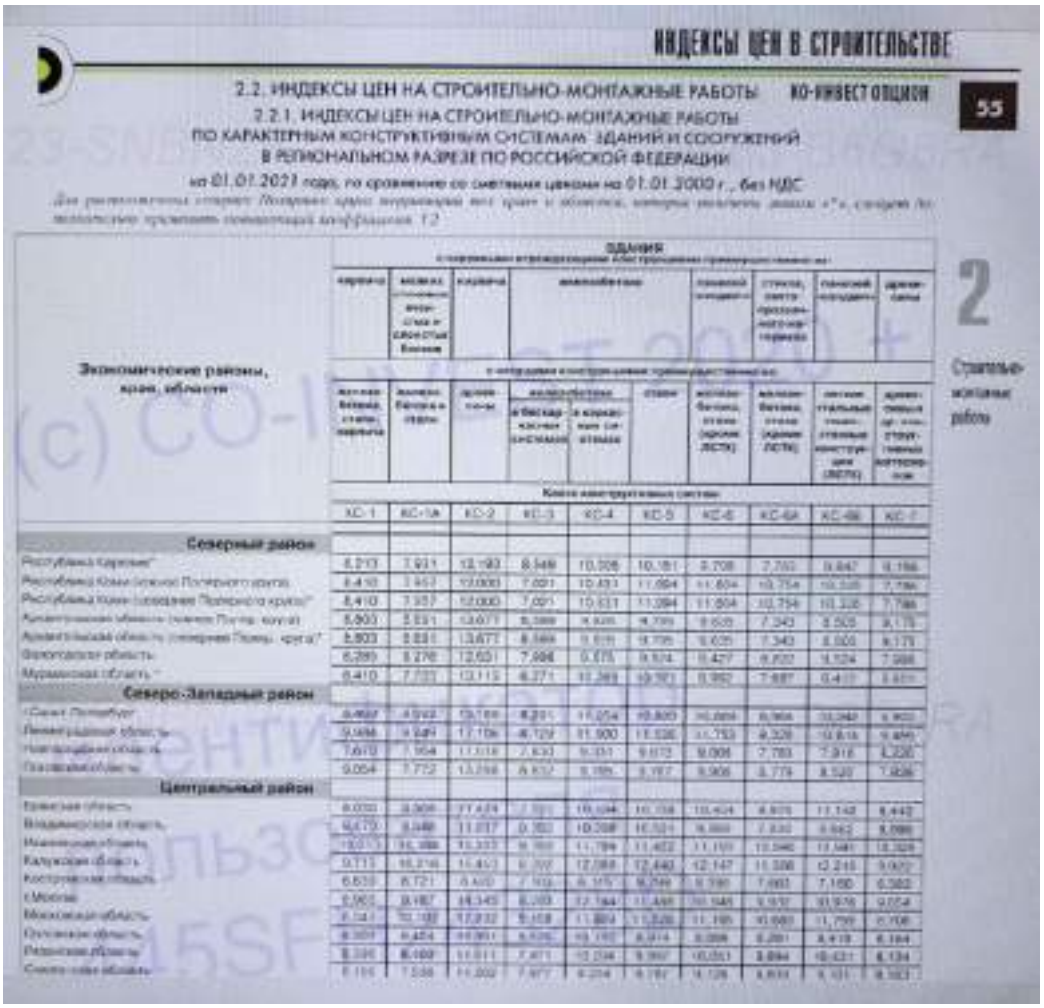
Таблица 70.

Рассчитанные значения, поправки (коэффициента) учитывающей изменение цен в строительстве по состоянию на дату оценки, с учетом округлений

Индекс цен на строительно-монтажные работы по характерным конструктивным системам зданий и сооружений для Московской области	Класс конструктивных элементов здания (сооружения)
	КС-1
$I^{ИЦС№114}_{01.01.2021/01.01.2000}$	8,343
$I^{ИЦС№118}_{01.01.2022/01.01.2021}$	1,112
$I^{ИЦС№94}_{01.01.2016/1984}$	133,131
$I^{ИЦС№30}_{01.01.2000/1984}$	17,49
$I^{ИЦС№121}_{01.10.2022/01.01.2022}$	1,097
$I_{Датаоценки/01.10.2022}$	1,0173*
Рассчитанное значение $K_{пер}$	**1,3601**

Подтверждение информации

Межрегиональный информационно – аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве», выпуск № 114



ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

ИО-ИНВЕСТ ОПЦИОН

55

2.2. ИНДЕКСЫ ЦЕН НА СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ

2.2.1. ИНДЕКСЫ ЦЕН НА СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ В РЕГИОНАЛЬНОМ РАЗРЕЗЕ ПО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

на 01.01.2021 года, по сравнению со сметными ценами на 01.01.2000 г., без НДС

Экономические районы, края, области

Здания

Ключ конструктивных систем

	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7
Северный район										
Республика Карелия	8,210	7,931	12,190	8,349	10,308	10,181	9,708	7,702	9,847	9,196
Республика Коми (кроме Печорского района)	8,410	7,957	12,000	7,091	10,431	11,094	11,604	10,754	10,326	7,786
Республика Коми (кроме Печорского района)	8,410	7,957	12,000	7,091	10,431	11,094	11,604	10,754	10,326	7,786
Архангельская область (кроме Пинеж. района)	5,803	5,831	13,677	8,589	9,605	9,799	9,605	7,340	8,505	8,175
Архангельская область (кроме Пинеж. района)	5,803	5,831	13,677	8,589	9,605	9,799	9,605	7,340	8,505	8,175
Вологодская область	6,289	6,276	12,651	7,998	9,875	9,974	10,427	9,602	9,524	7,988
Мурманская область	8,410	7,722	13,115	8,271	10,369	10,791	9,992	7,887	9,417	8,811
Северо-Западный район										
г. Санкт-Петербург	8,460	8,502	13,189	8,291	11,254	10,800	10,884	8,964	10,240	8,802
Ленинградская область	9,184	9,184	17,156	8,129	11,900	11,536	11,753	9,328	10,816	9,840
Новгородская область	7,610	7,904	11,318	7,630	9,351	9,172	9,008	7,783	7,918	8,220
Псковская область	9,054	7,772	13,298	8,632	9,195	9,187	9,906	8,774	8,520	7,926
Центральный район										
Брянская область	8,030	8,309	11,424	7,921	10,144	10,158	10,424	8,876	11,142	8,442
Владимирская область	9,470	8,849	11,037	8,302	10,288	10,521	9,860	7,830	9,962	8,098
Ивановская область	10,011	10,388	13,333	9,360	11,784	11,402	11,101	10,940	11,941	10,328
Калужская область	9,713	10,216	10,461	8,337	12,088	12,440	12,147	11,108	12,210	9,972
Костромская область	6,839	6,721	8,400	7,102	8,175	8,249	8,190	7,693	7,160	6,982
г. Москва	8,963	8,987	14,345	8,203	12,164	11,448	10,948	9,930	10,976	9,054
Московская область	9,141	10,188	12,832	9,108	11,884	11,526	11,195	10,660	11,799	9,706
Орловская область	8,369	8,454	10,901	8,026	10,140	8,914	8,888	8,281	8,419	8,184
Рязанская область	8,336	8,102	11,011	7,871	10,234	9,997	10,051	8,894	10,431	8,134
Смоленская область	8,155	7,598	11,202	7,977	9,214	9,187	9,128	8,833	9,101	8,103

Строительно-монтажные работы

Межрегиональный информационно – аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве», выпуск № 118

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

ИО-ИНВЕСТ ОПЦИОН

69

2.2. ИНДЕКСЫ ЦЕН НА СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ

2.2.1. ИНДЕКСЫ ЦЕН НА СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ В РЕГИОНАЛЬНОМ РАЗРЕЗЕ ДЛЯ ПРИМЕНЕНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

на 01.01.2022 года, по сравнению с уровнем цен на 01.01.2021 г., без НДС

Федеральные округа, края, области

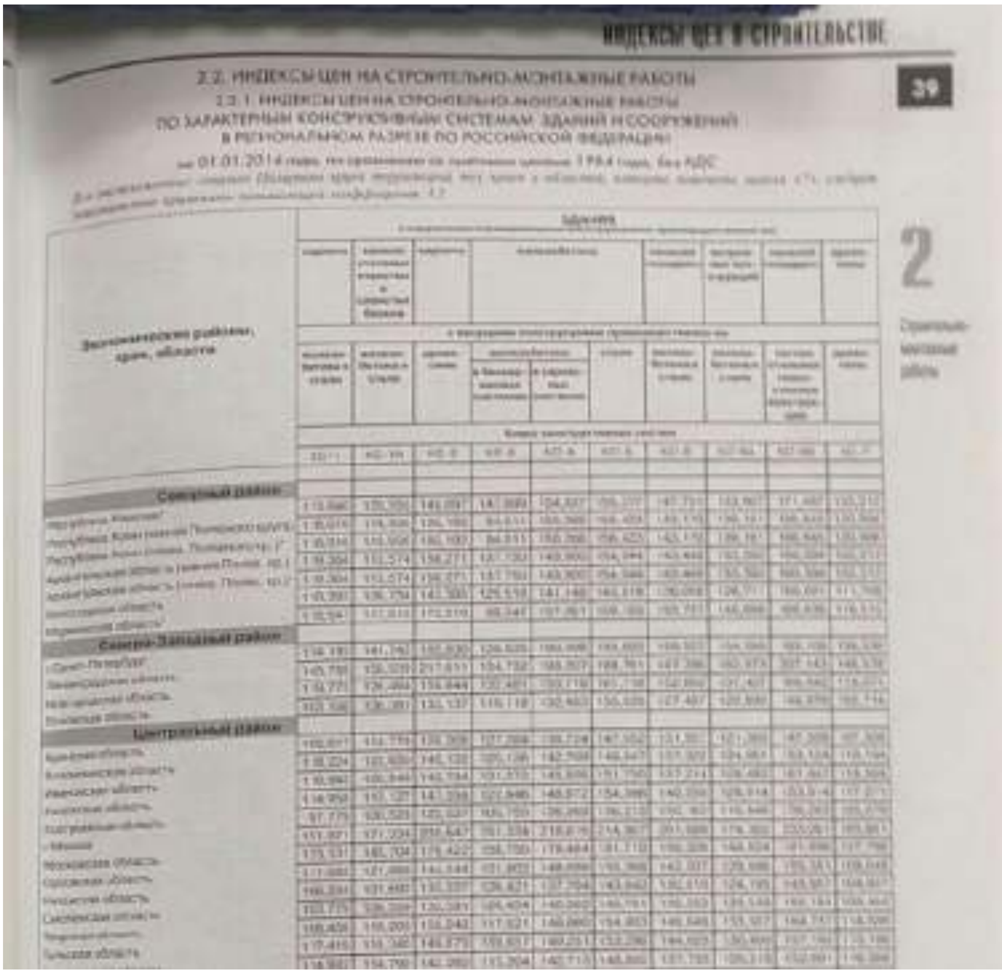
Здания

Ключ конструктивных систем

	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7
Центральный федеральный округ										
Белгородская область	1,110	1,107	1,090	1,130	1,107	1,113	1,112	1,117	1,119	1,124
Брянская область	1,121	1,112	1,088	1,102	1,111	1,116	1,117	1,124	1,120	1,123
Владимирская область	1,116	1,108	1,090	1,120	1,105	1,112	1,111	1,119	1,119	1,122
Воронежская область	1,111	1,099	1,084	1,125	1,100	1,106	1,105	1,115	1,113	1,117
г. Москва	1,089	1,078	1,084	1,110	1,070	1,083	1,094	1,089	1,091	1,097
Московская область	1,112	1,104	1,091	1,127	1,104	1,100	1,109	1,123	1,114	1,117
Ивановская область	1,124	1,114	1,101	1,133	1,112	1,118	1,117	1,122	1,122	1,125
Калужская область	1,120	1,111	1,101	1,130	1,112	1,118	1,116	1,121	1,123	1,126
Костромская область	1,124	1,112	1,102	1,132	1,118	1,120	1,119	1,124	1,127	1,130
Курская область	1,118	1,107	1,089	1,127	1,107	1,113	1,114	1,118	1,120	1,125
Липецкая область	1,123	1,117	1,100	1,130	1,113	1,119	1,119	1,123	1,125	1,126
Орловская область	1,122	1,114	1,098	1,127	1,113	1,120	1,120	1,124	1,125	1,125
Рязанская область	1,125	1,108	1,088	1,130	1,103	1,113	1,115	1,118	1,118	1,125
Смоленская область	1,117	1,105	1,091	1,129	1,107	1,112	1,112	1,119	1,120	1,123
Тамбовская область	1,126	1,114	1,103	1,132	1,114	1,119	1,119	1,123	1,128	1,131
Тверская область	1,111	1,100	1,093	1,125	1,101	1,107	1,108	1,112	1,114	1,117
Тульская область	1,114	1,103	1,088	1,128	1,102	1,109	1,107	1,113	1,115	1,118
Ярославская область	1,117	1,104	1,093	1,127	1,106	1,110	1,113	1,115	1,116	1,122

Строительно-монтажные работы

Межрегиональный информационно – аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве», выпуск № 94



ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

39

2.2. ИНДЕКСЫ ЦЕН НА СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ

2.2.1 ИНДЕКСЫ ЦЕН НА СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ В РЕГИОНАЛЬНОМ РАЗРЕЗЕ ПО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

на 01.01.2014 года, по сравнению со сметными ценами 1984 года, без НДС

Межрегиональный информационно – аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве», выпуск № 30

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

33

2.2. ИНДЕКСЫ ЦЕН НА СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ В РЕГИОНАЛЬНОМ РАЗРЕЗЕ

СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ

Межрегиональный информационно – аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве», выпуск № 121

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН 69

2.2. ИНДЕКСЫ ЦЕН НА СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ

2.2.1. ИНДЕКСЫ ЦЕН НА СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ В РЕГИОНАЛЬНОМ РАЗРЕЗЕ ДЛЯ ПРИМЕНЕНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ на 01.10.2022 года, по сравнению с уровнем цен на 01.01.2022 г., без НДС

Строительно-монтажные работы

Федеральные округа, края, области	Здания									
	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7
Центральный федеральный округ										
Белгородская область	1,112	1,100	1,092	1,123	1,097	1,101	1,101	1,120	1,108	1,112
Брянская область	1,115	1,108	1,101	1,127	1,100	1,100	1,103	1,115	1,110	1,113
Владимирская область	1,113	1,106	1,082	1,129	1,096	1,106	1,104	1,119	1,104	1,113
Воронежская область	1,102	1,093	1,070	1,125	1,090	1,096	1,098	1,109	1,102	1,108
г. Москва	1,087	1,076	1,058	1,146	1,077	1,078	1,078	1,094	1,083	1,087
Московская область	1,097	1,092	1,064	1,125	1,095	1,089	1,093	1,096	1,094	1,098
Ивановская область	1,117	1,100	1,086	1,133	1,101	1,106	1,104	1,111	1,109	1,113
Калужская область	1,100	1,090	1,068	1,121	1,094	1,100	1,100	1,107	1,104	1,109
Костромская область	1,110	1,105	1,088	1,132	1,102	1,108	1,108	1,115	1,112	1,115
Курская область	1,107	1,099	1,079	1,129	1,094	1,099	1,101	1,107	1,102	1,111
Липецкая область	1,110	1,102	1,082	1,129	1,098	1,106	1,104	1,111	1,109	1,114
Орловская область	1,114	1,107	1,084	1,128	1,101	1,108	1,109	1,115	1,110	1,118
Рязанская область	1,111	1,104	1,082	1,132	1,100	1,106	1,106	1,112	1,109	1,114
Смоленская область	1,101	1,101	1,079	1,129	1,099	1,101	1,100	1,109	1,105	1,114
Тамбовская область	1,113	1,106	1,086	1,133	1,102	1,106	1,102	1,112	1,110	1,111
Тверская область	1,100	1,091	1,070	1,132	1,089	1,096	1,097	1,104	1,100	1,102

Индекс цен на строительно-монтажные работы

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН 63

2. СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ

2.1. СРЕДНИЕ РЕГИОНАЛЬНЫЕ ИНДЕКСЫ

рассчитанные по отношению к уровню цен на 01.01.2022г.

Строительно-монтажные работы

БЕЗ НДС							
Дата внесения сметных цен, период	Центральный федеральный округ						
	Белгородская область	Брянская область	Владимирская область	Воронежская область	г.Москва	Московская область	Ивановская область
ноябрь 2021	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
4 Кв. 2021	**0,9940**	**0,9943**	**0,9952**	**0,9945**	**0,9971**	**0,9914**	**0,9924**
Октябрь 2021	0,9936	0,9947	0,9970	0,9953	0,9710	0,9976	0,9919
Ноябрь 2021	0,9983	0,9983	0,9985	0,9981	0,9991	0,9988	0,9954
Декабрь 2021	**1,0000**	**1,0000**	**1,0000**	**1,0000**	**1,0000**	**1,0000**	**1,0000**
1 Кв. 2022	**1,0451**	**1,0490**	**1,0475**	**1,0426**	**1,0334**	**1,0400**	**1,0472**
Январь 2022	1,0227	1,0243	1,0227	1,0206	1,0165	1,0198	1,0232
Февраль 2022	1,0403	1,0439	1,0475	1,0426	1,0332	1,0400	1,0470
Март 2022	1,0697	1,0739	1,0722	1,0644	1,0504	1,0611	1,0714
2 Кв. 2022	**1,0833**	**1,0890**	**1,0883**	**1,0769**	**1,0605**	**1,0741**	**1,0858**
Апрель 2022	1,0782	1,0816	1,0792	1,0704	1,0553	1,0679	1,0789
Май 2022	1,0832	1,0883	1,0865	1,0770	1,0605	1,0746	1,0858
Июнь 2022	1,0905	1,0982	1,0933	1,0835	1,0653	1,0800	1,0938
3 Кв. 2022	**1,0906**	**1,1054**	**1,1021**	**1,0920**	**1,0752**	**1,0882**	**1,1021**
Июль 2022	1,0953	1,1008	1,0977	1,0877	1,0694	1,0846	1,0974
Август 2022	1,0946	1,1054	1,1021	1,0920	1,0732	1,0882	1,1021
Сентябрь 2022	1,1041	1,1101	1,1066	1,0963	1,0789	1,0909	1,1068
4 Кв. 2022 Прогноз	**1,1133**	**1,1195**	**1,1156**	**1,1049**	**1,0844**	**1,1002**	**1,1162**
Октябрь 2022	1,1087	1,1149	1,1111	1,1005	1,0807	1,0965	1,1114
Ноябрь 2022	1,1133	1,1195	1,1156	1,1049	1,0844	1,1002	1,1161
Декабрь 2022	1,1179	1,1242	1,1201	1,1092	1,0882	1,1039	1,1209

Источник: 1. Межрегиональный информационно – аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве», выпуски №№ 30, 94, 114, 118, 121.

2. Расчёты оценщика.

* - в связи с тем, что в настоящем отчете дата оценки 03.02.2023 г., а данные, представленные в разд. 2.2.1 «Индексы цен на строительно – монтажные работы по характерным конструктивным

системам зданий и сооружений в региональном разрезе для применения на территории Российской Федерации» Межрегионального информационно – аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве» Выпуск № 121, октябрь 2022 г. издательства КО-ИНВЕСТ, приведены по состоянию на 01.10.2022 г., то необходимо ввести коэффициент, учитывающий разницу между датой оценки и данными, представленными в используемом источнике информации.

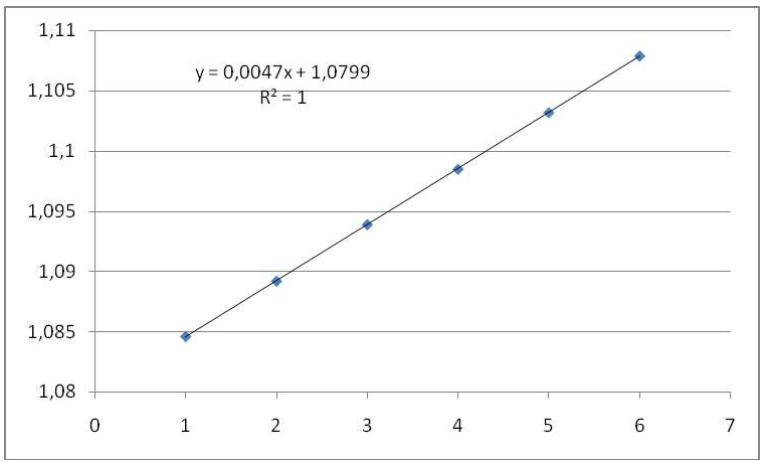
Расчет коэффициента, учитывающего разницу между датой оценки и данными, представленными в используемом источнике информации, проводился на основе информации, представленной в разд. 2.1 Строительно – монтажные работы. Средние региональные индексы рассчитанные по отношению к уровню цен на 01.01.2022 г. Межрегионального информационно – аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве. Выпуск № 121, октябрь 2022г.».

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

- по состоянию на 01.10.2022 г. (конец сентября 2022 г.) – 1,0939;
- по состоянию на дату оценки – данные отсутствуют.

На основе индексов на строительно – монтажные работы в Московской области за период июль – декабрь 2022 г. был спрогнозирован индекс на строительно – монтажные работы в Московской области на январь 2023 г.

Зависимость изменения индекса на строительно – монтажные работы в Московской области представлена на рис. 11.



где: 1 – июль 2022 г. … 6 – декабрь 2022 г.

Рис. 11. Зависимость изменения индекса на строительно – монтажные работы в Московской области

Таким образом, рассчитанное (спрогнозированное) значение индекса на строительно – монтажные работы в Московской области в январе 2023 г. составит: 1,1128 = 0,0047*7+1,0799

Расчетная зависимость для определения коэффициента, учитывающего разницу между датой оценки и данными, представленными в используемом источнике информации, имеет следующий вид:

$$K_{пер} = \frac{I_{01.02.2023}}{I_{01.10.2022}},$$

где:

$I_{01.02.2023}$ - значение прогнозного индекса на строительно – монтажные работы на территории Московской области по состоянию на 01.02.2023 г. (январь 2023 г.);

$I_{01.10.2022}$ - значение прогнозного индекса на строительно – монтажные работы на территории Московской области по состоянию на 01.10.2022 г.

Рассчитанное значение коэффициента, учитывающего разницу между датой оценки и данными, представленными в используемом источнике информации, составит:

$$K_{пер} = \frac{1{,}1128}{1{,}0939} = 1{,}0173$$

Поправка, учитывающая регионально-климатический (регионально – экономический) коэффициент (поправка (коэффициент), учитывающая регион нахождения объекта)

Для определения данной поправки (коэффициента) использовались данные справочника УПСС «Общественные здания», 2016 год, разд. 4.1 «Региональные коэффициенты стоимости строительства». В соответствии с данным источником, значение регионально-климатического

коэффициента для объектов, расположенных в Тюменской области южнее 60-й параллели и имеющих класс конструктивной системы КС-1А, составляет 0,959. Копия страницы Справочника приведена ниже:

Экономические районы, субъекты	ЗДАНИЯ									
	с несущими ограждающими конструкциями из:									
	кирпичных	из легких стеновых материалов и блоков	панельных	монолитных			панелей из ячеистых бетонов	панелей из легких стальных конструкций	панелей из дерева	дерева
	с несущими конструкциями преимущественно из:									
	железобетона									
	монолитного	сборного	дерева	в бескаркасных системах	в каркасно-панельных	стали	стали и железобетона	монолитного железобетона	легких стальных тонкостенных конструкций	дерева
	Класс конструктивной системы									
	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7
Северо-Кавказский район										
Республика Адыгея	0,957	0,751	0,808	0,803	0,763	3,796	0,770	0,802	0,784	3,832
Республика Дагестан	0,949	0,757	0,752	0,797	0,716	3,799	0,729	0,772	0,715	3,869
Республика Ингушетия	0,731	0,649	0,618	0,798	0,637	3,698	0,657	0,690	0,726	3,730
Кабардино-Балкарская Республика	0,660	0,699	0,640	0,762	0,612	3,708	0,676	0,768	0,716	3,749
Карачаево-Черкесская Республика	0,668	0,727	0,580	0,783	0,620	3,714	0,680	0,717	0,706	3,732
Республика Северная Осетия-Алания	0,617	0,551	0,529	0,710	0,561	3,607	0,586	0,656	0,614	3,665
Краснодарский край	0,960	0,940	0,924	0,893	0,913	3,928	0,930	0,930	0,903	3,920
Ставропольский край	0,917	0,779	0,748	0,880	0,781	3,812	0,805	0,814	0,895	3,866
Ростовская область	0,864	0,857	0,830	0,948	0,844	3,881	0,891	0,865	0,853	3,887
Уральский район										
Республика Башкортостан	0,803	0,732	0,777	0,832	0,782	3,798	0,838	0,810	0,847	3,824
Удмуртская Республика	1,000	0,961	1,000	0,929	0,991	3,978	0,996	0,982	1,000	1,012
Курганская область	0,843	0,831	0,751	0,813	0,760	3,814	0,800	0,837	0,845	3,881
Оренбургская область	0,882	0,829	0,878	0,812	0,851	3,890	0,867	0,898	0,886	3,869
Пермский край	0,860	0,837	0,848	0,791	0,847	3,880	0,876	0,896	0,863	3,931
Свердловская область	0,914	0,829	0,897	0,834	0,878	3,885	0,890	0,900	0,883	3,928
Челябинская область	1,014	0,945	1,028	0,812	0,963	3,970	0,977	0,991	0,973	3,951
Западно-Сибирский район										
Республика Алтай	0,721	0,655	0,632	0,792	0,677	3,721	0,705	0,752	0,714	3,740
Алтайский край	0,797	0,792	0,713	0,799	0,749	3,784	0,790	0,809	0,775	3,819
Кемеровская область	0,860	0,862	0,809	0,801	0,834	3,910	0,875	0,905	0,918	3,919
Новосибирская область	0,843	0,814	0,836	0,764	0,875	3,894	0,847	0,898	0,818	3,846
Омская область	0,910	0,927	0,886	1,215	0,890	3,932	0,937	0,947	0,933	3,930
Томская область южнее 60-параллели	0,910	0,918	0,880	0,731	0,876	3,928	0,906	0,927	0,888	3,921
Тюменская область (южнее 60 параллели)	1,022	0,959	1,040	0,917	0,997	3,905	1,004	0,996	1,033	3,950
Тюменская область (севернее 60-параллели)	1,215	1,140	1,247	1,090	1,180	1,183	1,194	1,194	1,228	1,250

Поправка, учитывающая прибыль предпринимателя (инвестора).

При проведении настоящей оценки значение величины прибыли предпринимателя было определено на основе информации, представленной в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода». Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 год.

Значения прибыли предпринимателя приведены в табл.71.

Таблица 71.

Прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство

Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под редакцией

Таблица 21. Прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство объектов в зависимости от типа офисно-торговой недвижимости. Все респонденты. Объекты свободного назначения

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	15,0%	9,4%	20,6%
2	Санкт-Петербург	12,5%	3,5%	21,5%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	19,0%	10,7%	27,3%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	20,0%	10,4%	29,6%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	20,0%	8,7%	31,3%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	15,0%	7,0%	23,0%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	16,3%	7,9%	24,6%
8	Курортные регионы	27,5%	14,0%	41,0%
9	Дальневосточные регионы	22,5%	14,0%	31,0%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода». Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 год.

В настоящем отчете, учитывая характеристики и местоположение объекта оценки, значение величины прибыли предпринимателя было принято на среднем уровне 15% годовых для объектов свободного назначения, находящихся в городах с численностью населения до 500 тыс. чел. и уровнем дохода выше среднего.

Коэффициент учёта прибыли предпринимателя определяется с учетом срока строительства по формуле:

$$K_{ПП} = (1 + ПП^{n/12}),$$

где:

$ПП$ - годовая прибыль предпринимателя в %;

n - срок строительства в месяцах.

Нормативные сроки строительства объектов, использованные в расчётах, указаны ниже.

Источник: 1. СНиП 1.04.03-85 Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий зданий и сооружений часть 2. Ссылка http://sniprf.ru

Площадь объекта составляет 7 059 кв. м, а данные выше ос роках строительства 9-ти этажных зданий приведены для зданий площадью 6 000 кв. м и 8 000 кв. м.

Соответственно, в рамках настоящего отчета использовалось среднее значение для сроков строительства 9-ти этажных зданий из кирпича и мелких блоков в размере 10,5 мес. ((10+11)/2=10,5)

Таким образом, рассчитанное значение коэффициента учёта прибыли предпринимателя, с учетом округлений, составит:

$$K_{ПП} = (1 + 15/100)^{10,5/12}) = 1,13 \text{ или } 13\%$$

<u>Поправка, учитывающая ставку налога на добавленную стоимость.</u>

Согласно действующему законодательству РФ, на дату проведения оценки ставка налога на добавленную стоимость (НДС) составляет 20%. Таким образом, коэффициент, учитывающий НДС, составляет 1,2.

Ввиду того, что в рамках настоящего отчета определяется справедливая стоимость, которая должна

быть определена без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки (в соответствии с п. 1.4. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года, то значение коэффициента, учитывающего НДС, в рамках настоящего отчета составляет 1,0 или 0%.

4. Определение износа

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

$$C_{изн.} = C_{об} * (1 - \Phi_{физ}) * (1 - \Phi_{функ}) * (1 - \Phi_{вн}),$$

где:

$C_{об}$ - стоимость затрат на воспроизводство (замещение) объекта, руб.;

$\Phi_{физ}$ - величина физического износа, %;

$\Phi_{функ}$ - величина функционального износа, %;

$\Phi_{вн}$ - величина внешнего износа, %.

Износ определяется, как снижение стоимости объекта вследствие воздействия различных факторов. Накопленный износ включает: физический, функциональный (моральный) и износ внешнего воздействия (экономический).

Физический износ - это потеря стоимости за счет естественных процессов в процессе эксплуатации, разложения (ветхости), сухого гниения, коррозии или дефектов конструктивных элементов, а также механических повреждений элементов.

Функциональный износ - является потерей стоимости вследствие недостатков проектирования и несоответствия объекта современным требованиям рынка, а также морального устаревания использованных материалов и конструкций.

Износ внешнего воздействия - определяется, как изменение стоимости объекта недвижимости вследствие изменения ситуаций на рынке, изменения финансовых и законодательных условий, то есть факторов, непосредственно с оцениваемым объектом не связанных.

Определение функционального износа

Функциональный износ - потеря стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям.

С точки зрения текущих рыночных стандартов, функциональный износ вызывается:

- недостатками, требующими добавления элементов;
- недостатками, требующими замены или модернизации элементов;
- «сверхулучшениями».

С момента строительства объектов аналогичных оцениваемому, и до даты проведения оценки, не произошло существенных изменений в технологии строительства объектов данного назначения. Кроме того, не изменились требования к основным эксплуатационным параметрам таких объектов. Данные факты свидетельствуют об отсутствии у оцениваемого объекта функционального износа.

Определение внешнего износа

Внешний износ - уменьшение полезности объекта за счет воздействия внешних факторов. Это может быть экономическая ситуация, тенденции рынка. Определить эту величину можно только на основе анализа рынка объектов-аналогов или экспертным путем. В настоящем Отчете значение внешнего износа было принято равным нулю.

Таким образом, в настоящем Отчете для оцениваемого объета определялся только физический износ.

Определение физического износа

Под физическим износом конструкций, элемента, системы инженерного оборудования, и объекта в целом следует понимать утрату ими первоначальных технико – эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и др.) в результате воздействия природно – климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы или объекта в целом, и их восстановительной стоимости.

В данном отчете для оценки физического износа применялся *метод укрупнённых оценок физического износа*. При применении этого метода используется данные, представленные в табл. 72.

Таблица 72.

Экспертные оценки физического износа

Износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0-20	хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальные ремонт производился лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.
21-40	удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.
41-60	неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.
61-80	ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь при проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента.
81-100	негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.

Источник: 1. Методика определения износа гражданских зданий, утверждённая приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г., №404.Ссылка: http://proxpt.ru/NORMATIVI/iznos_grawd_zdaniy.pdf

Исходя из результатов проведенного осмотра (фотофиксации) оцениваемого объекта и данных таблицы 72, оценщик пришел к выводу о том, что физический износ объекта приближается к верхней границе диапазона 0-20%, т.к. объект значительное время находится в текущем (незавершенный строительством) состоянии и подвержен внешнему климатическому воздействию.
Значение физического износа объекта, по данным табл. 72 определено на уровне 15%.
Но необходимо отметить следующее, в соответствии с данными статьи «Специфика оценки объектов незавершенного строительства. Автор Н.Н. Доможирова, канд. экон. наук, доцент, А.В. Байковская, аспирант» (https://elar.urfu.ru/bitstream/10995/54062/1/vestnik_2009_3_002.pdf): «Результаты исследований ряда авторов показали, что физический износ недостроенных объектов и не эксплуатируемых без мероприятий консервации превышает нормативный в 3 раза, а с учетом консервации – в 1,5 раза. Это означает, что эффективный возраст объектов незавершенного строительства, как правило, значительно превосходит его фактический (хронологический) возраст, если он находится в состоянии незавершенности без проведения соответствующих мероприятий консервации в течение нескольких нормативных сроков строительства».
Таким образом, определенное экспертным путем значение физического износа необходимо увеличить на коэффициент, учитывающий то, что объект находится в состоянии незавершенности без проведения соответствующих мероприятий консервации в течение нескольких нормативных сроков строительства.
Соответственно, значение физического износа составит 45% (15%*3=45%).

5. Расчет стоимости оцениваемого объекта.

Результаты расчета стоимости оцениваемого объекта с учетом округлений представлены в табл. 73.

Таблица 73.

Результаты расчета стоимости объекта

Наименование показателей	Значение показателей
Удельная стоимость единицы сравнения, руб./куб. м.	**14 669,0**
Поправки первой группы, руб.	**-534,18**
Поправки второй группы, в т.ч.:	**1,62**
- поправка на разницу в объеме или площади	1,1
- поправка, учитывающая различия в сейсмичности	1,0
- поправка учитывающая изменение цен в строительстве	1,3601
- поправка учитывающая регионально-климатический (регионально – экономический) коэффициент	0,959
- поправка, учитывающая прибыль предпринимателя	1,13
- поправка, учитывающая НДС	1,0
Стоимость единицы сравнения, руб. куб. м	**22 898**
Количество единиц сравнения, куб. м.	**25 539,78**
Стоимость затрат на воспроизводство объекта, руб., с учетом округлений, без НДС	**584 810 000**
Коэффициент строительной готовности	0,1
Физический износ, %	45
Стоимость объекта, руб., с учетом округлений, без НДС	**32 165 000**

Источник: 1. Расчеты оценщика.

6.4.2. Расчет стоимости объекта незавершенного строительства сравнительным (рыночным) подходом

При проведении настоящей оценки сравнительный (рыночный) подход для определения стоимости оцениваемого объекта незавершенного строительства не применялся (обоснован отказ). Обоснование отказа от применения сравнительного (рыночного) подхода к оценке объекта (объектов) оценки представлено в разделе 6.1 настоящего отчета.

6.4.3. Расчет стоимости объекта незавершенного строительства доходным подходом

При проведении настоящей оценки доходный подход для определения стоимости оцениваемого объекта незавершенного строительства не применялся (обоснован отказ). Обоснование отказа от применения доходного подхода к оценке объекта оценки представлено в разделе 6.1 настоящего отчета.

6.5. Согласование результатов оценки

Ввиду того, что в настоящем отчете для каждого оцениваемого объекта недвижимости был использован только один подход к оценке – сравнительный (рыночный) или затратный, то в качестве итоговой величины справедливой стоимости объекта (объектов) оценки целесообразно считать результат, полученный в рамках использованного каждого из подходов.

Таким образом, в результате проведенных исследований и расчетов определено, что итоговая величина справедливой стоимости оцениваемых объектов составляет:

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

11 333 000 руб.

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

32 165 000 руб.

РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ

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

11 333 000
(Одиннадцать миллионов триста тридцать три тысячи)
рублей

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

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

32 165 000
(Тридцать два миллиона сто шестьдесят пять тысяч)
рублей

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

Оценщик И.А. Чужмаков

Генеральный директор Р.С. Луценко

РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ

1. Нормативные документы

1. Конституция РФ.
2. Гражданский кодекс РФ.
3. Налоговый кодекс Российской Федерации.
4. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля .1998 г., № 135-ФЗ (последняя редакция).
5. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
6. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
7. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
8. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
9. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
10. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
11. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611).
12. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков.
13. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
14. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года.

2. Справочная литература

1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.
2. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.
3. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.
4. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.
5. Исследования, представленные в издании «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 31, 2022 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.
6. Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 год.

7. Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2021 год.

8. С.А. Табакова, А.В. Дидковская. ЖИЛЫЕ ДОМА. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2016 г., для условий строительства в Московской области. Серия «Справочник оценщика». — М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2016.

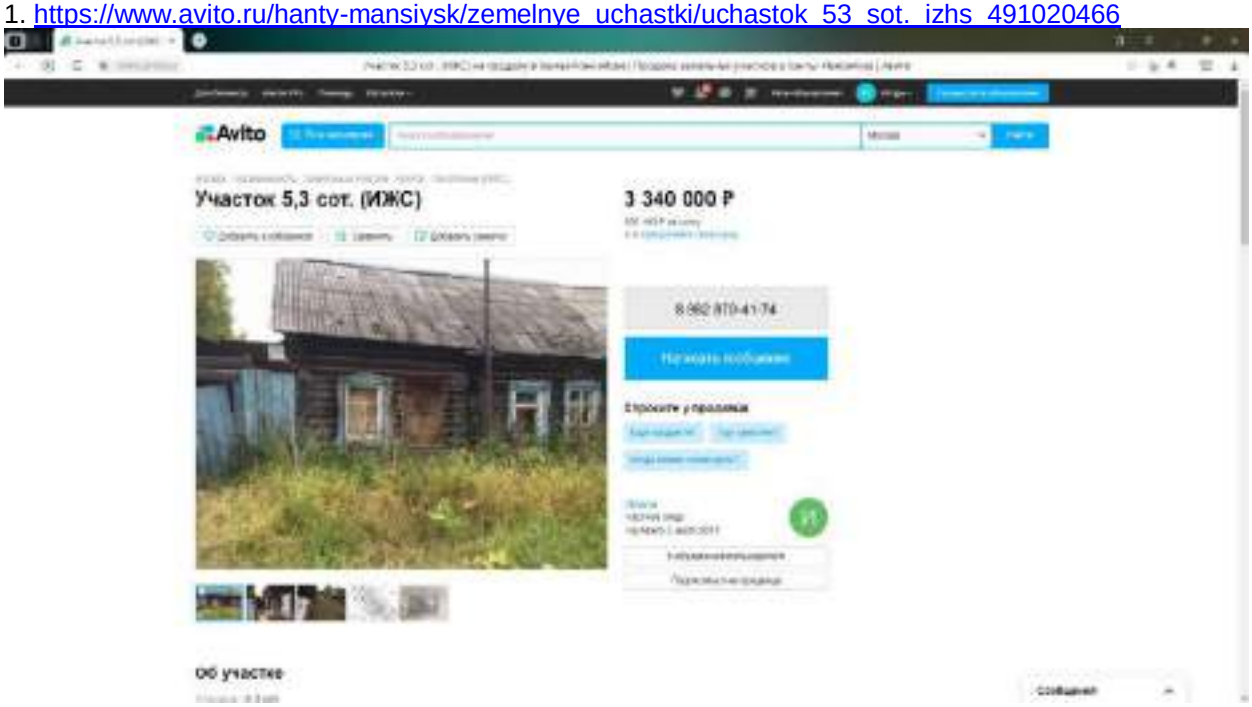
3. Методическая литература

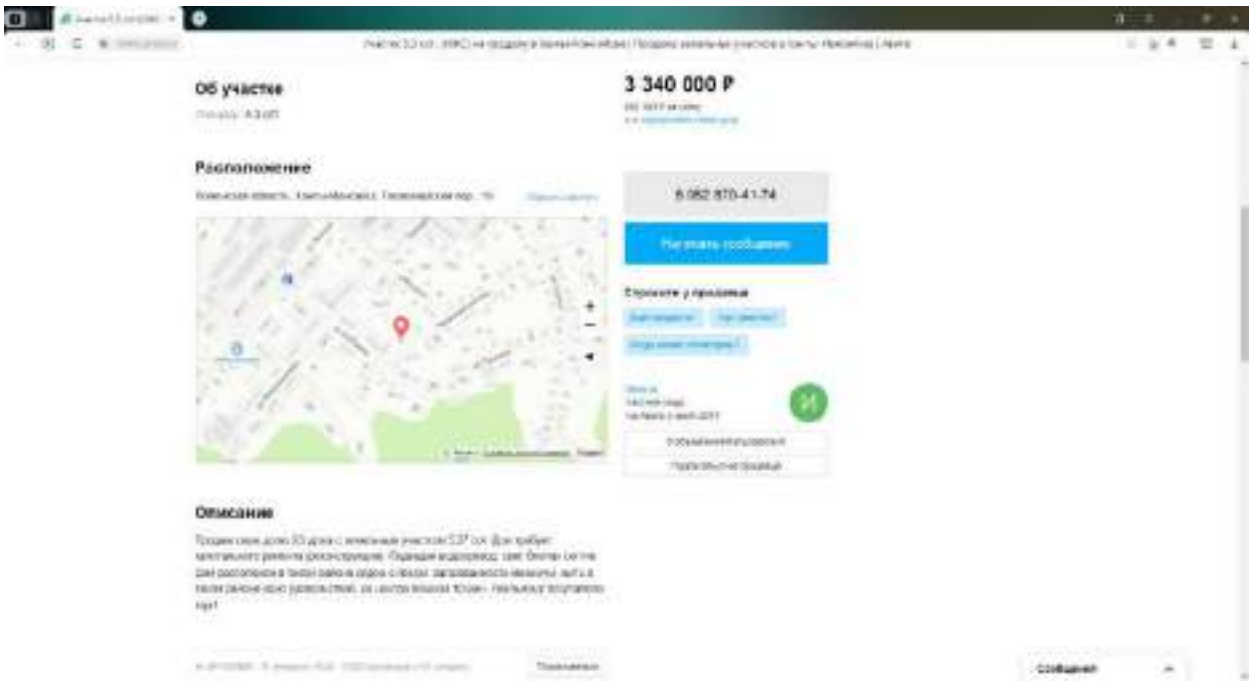
1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учебное и практическое пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
6. Фридман Д., Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.
8. Финансовый менеджмент. Теория и практика: под редакцией Е.С. Стояновой – М., издательство «Перспектива», 2000. – 655 с.
9. Асват Дамодаран. Инвестиционная оценка. Инструменты и методы оценки любых активов. 4-е издание. Москва, 2007. – 1323 с.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

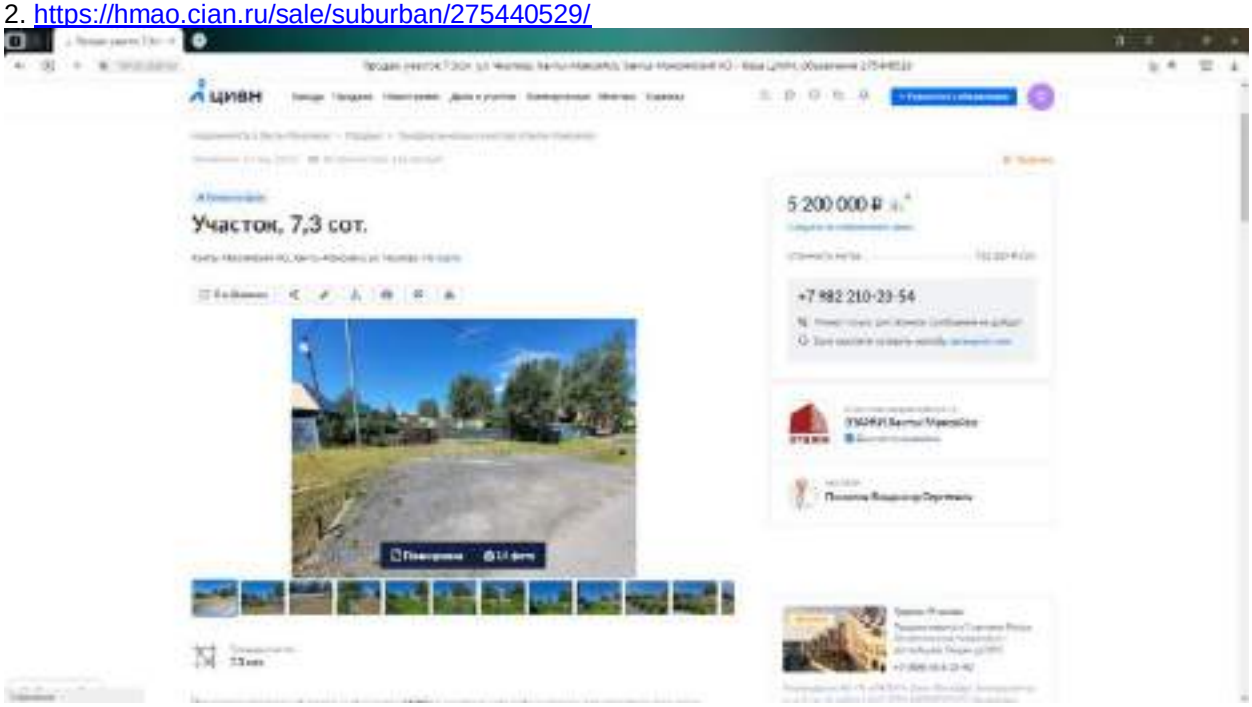
ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА СРАВНИТЕЛЬНЫМ (РЫНОЧНЫМ) ПОДХОДОМ

1. https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_53_sot._izhs_491020466

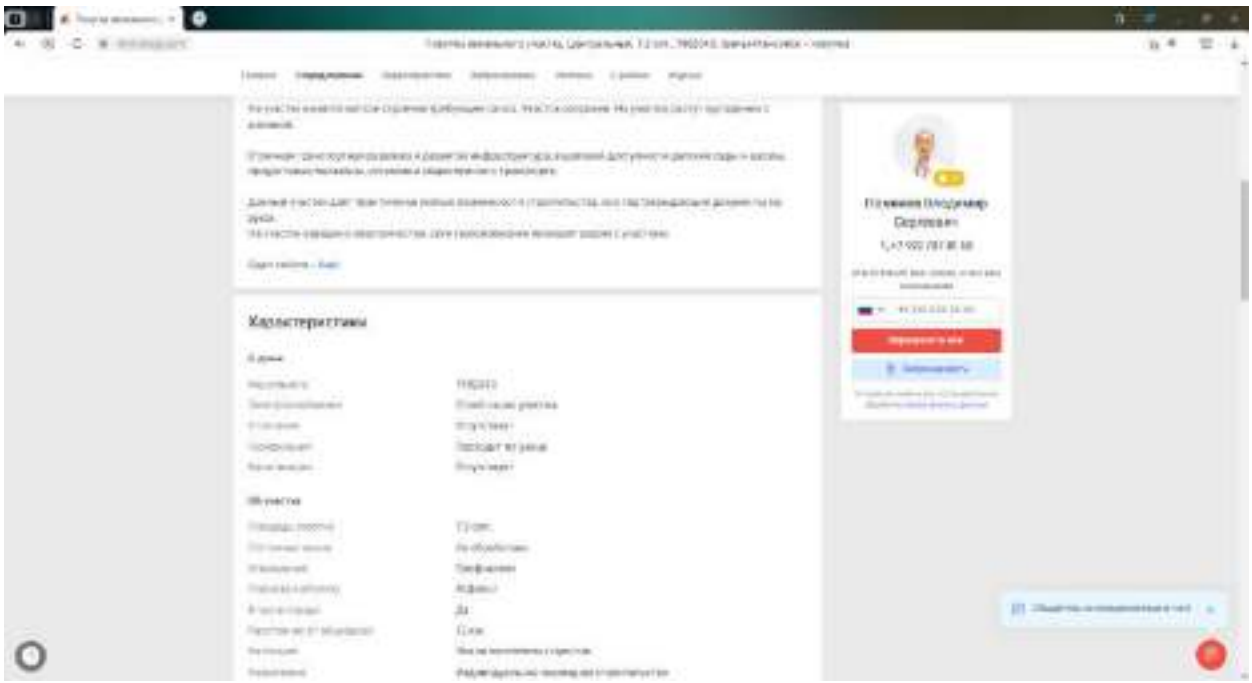




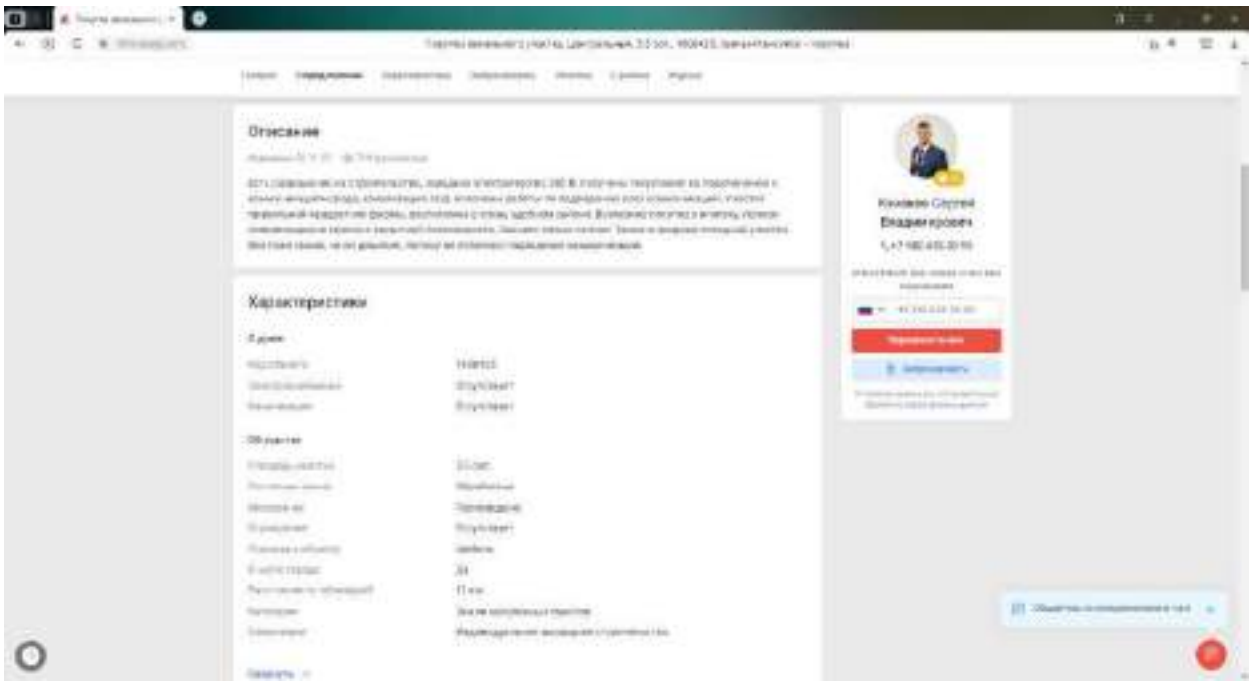
2. https://hmao.cian.ru/sale/suburban/275440529/



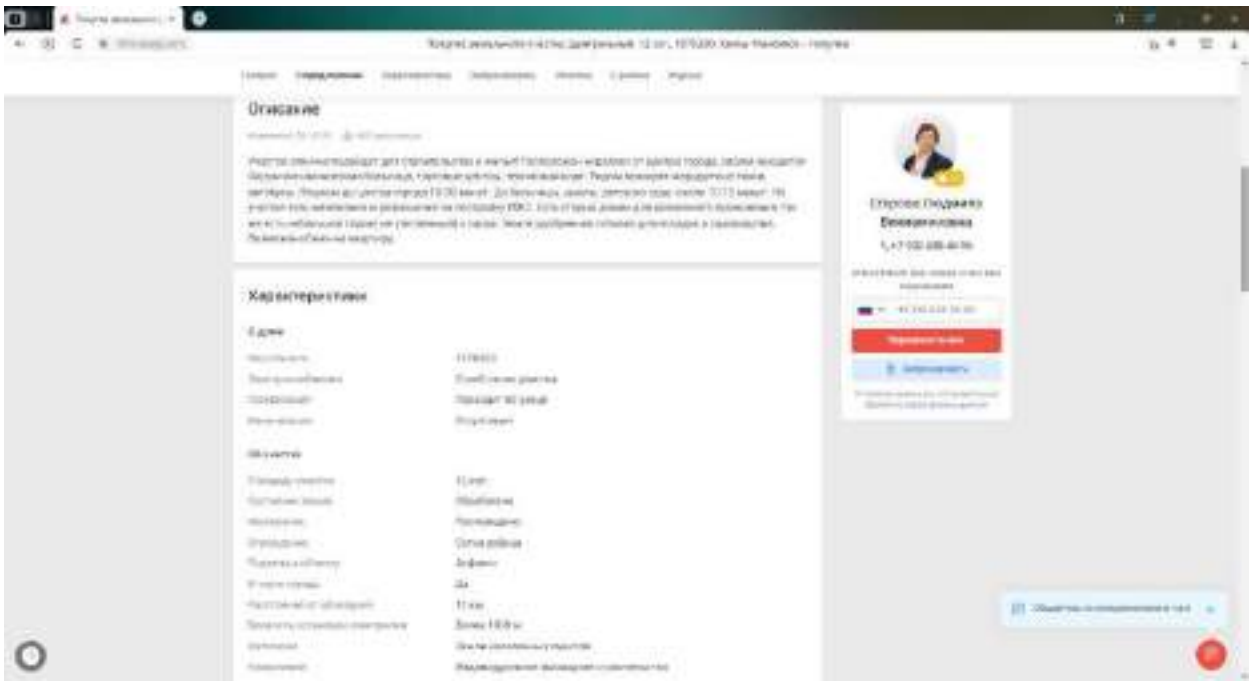
https://khm.etagi.com/realty_out/7982043/



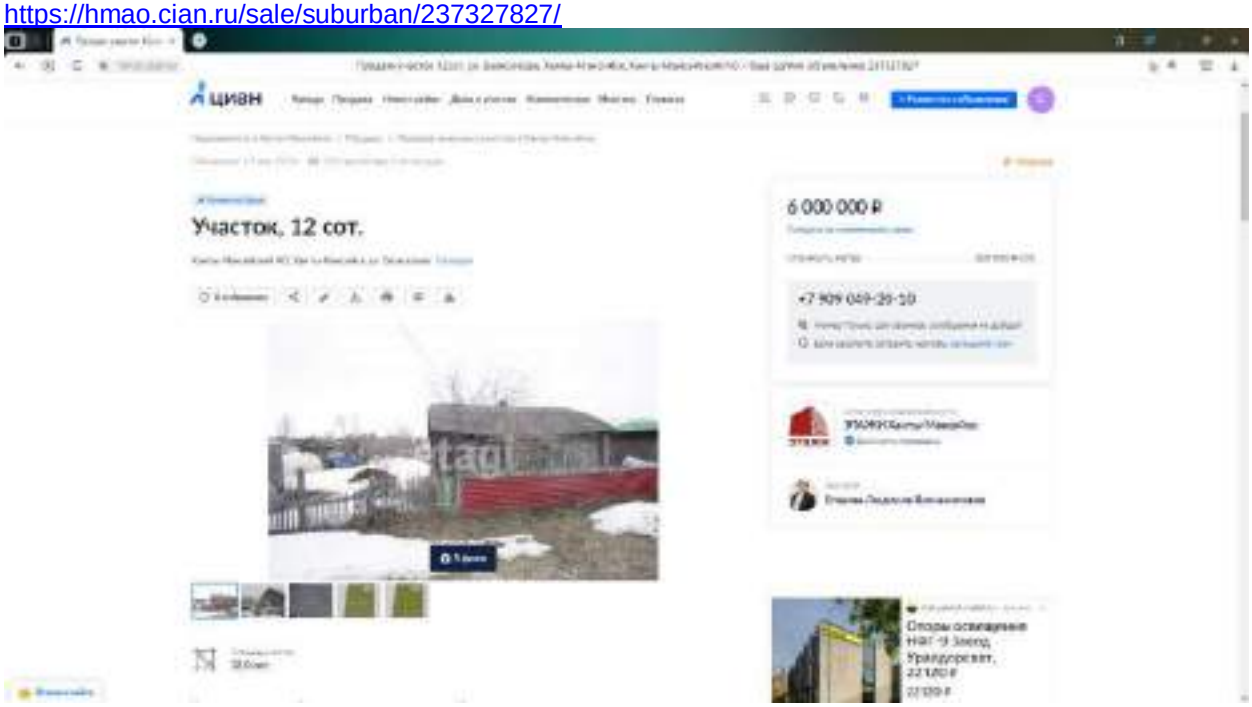
3. https://khm.etagi.com/realty_out/1608435/

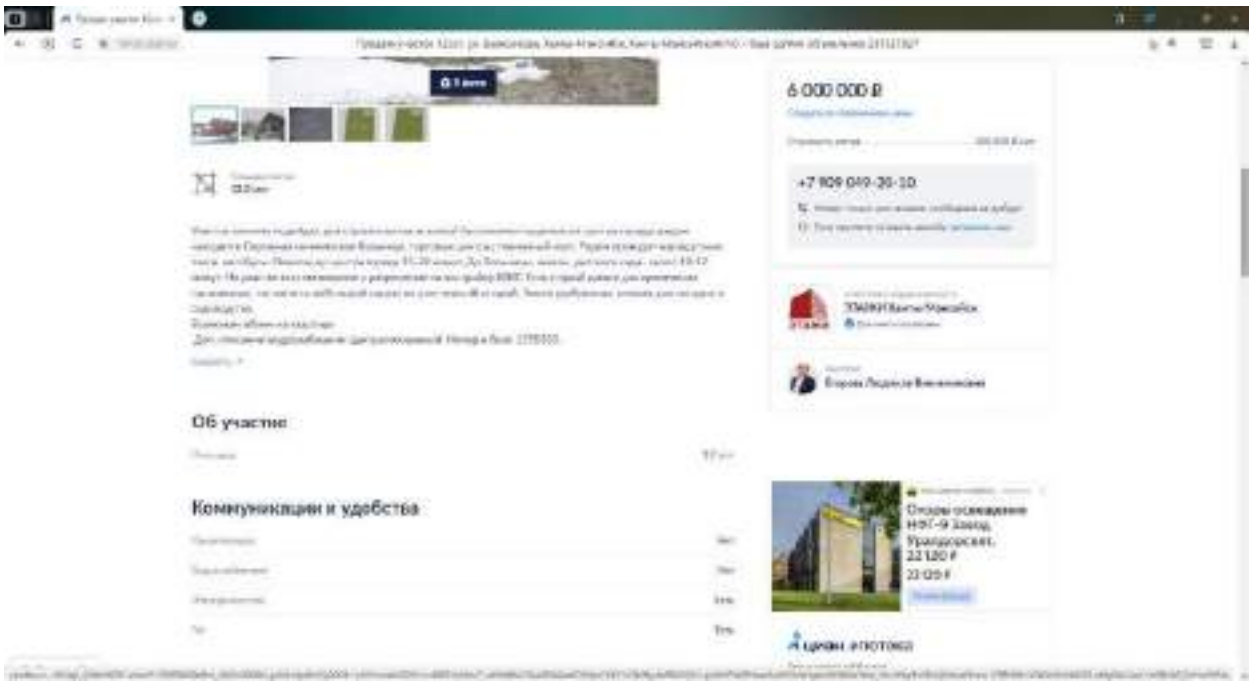


4. https://khm.etagi.com/realty_out/1578330/

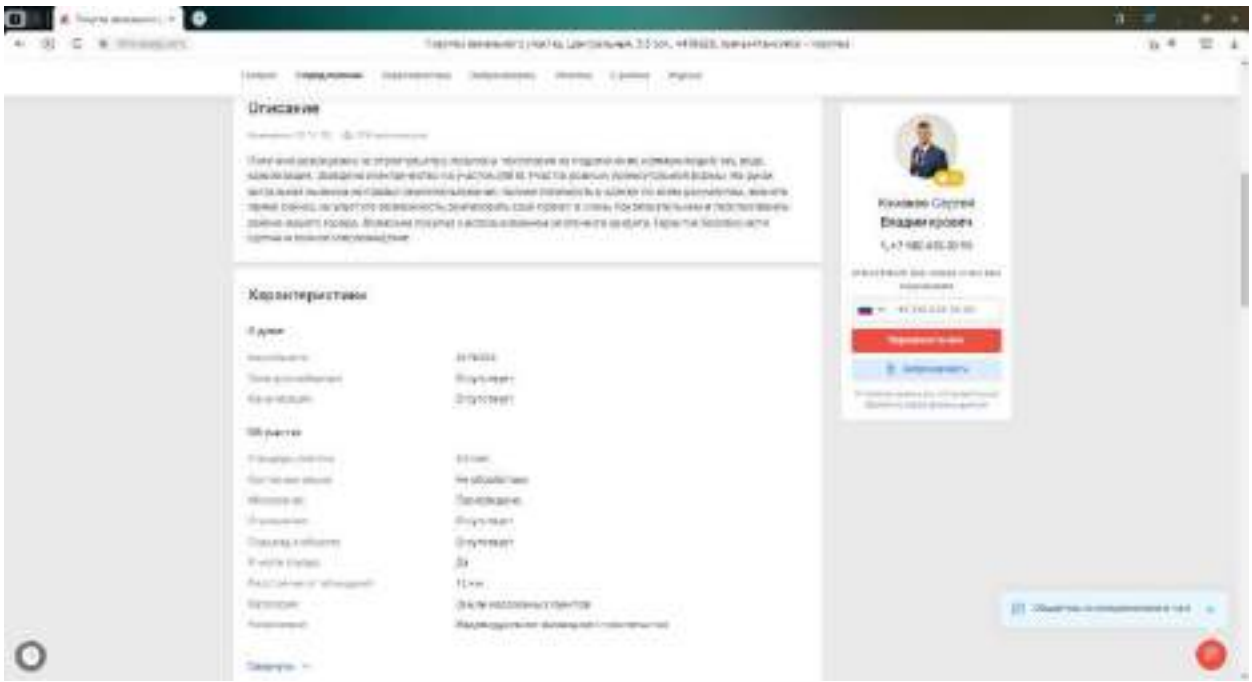


https://hmao.cian.ru/sale/suburban/237327827/



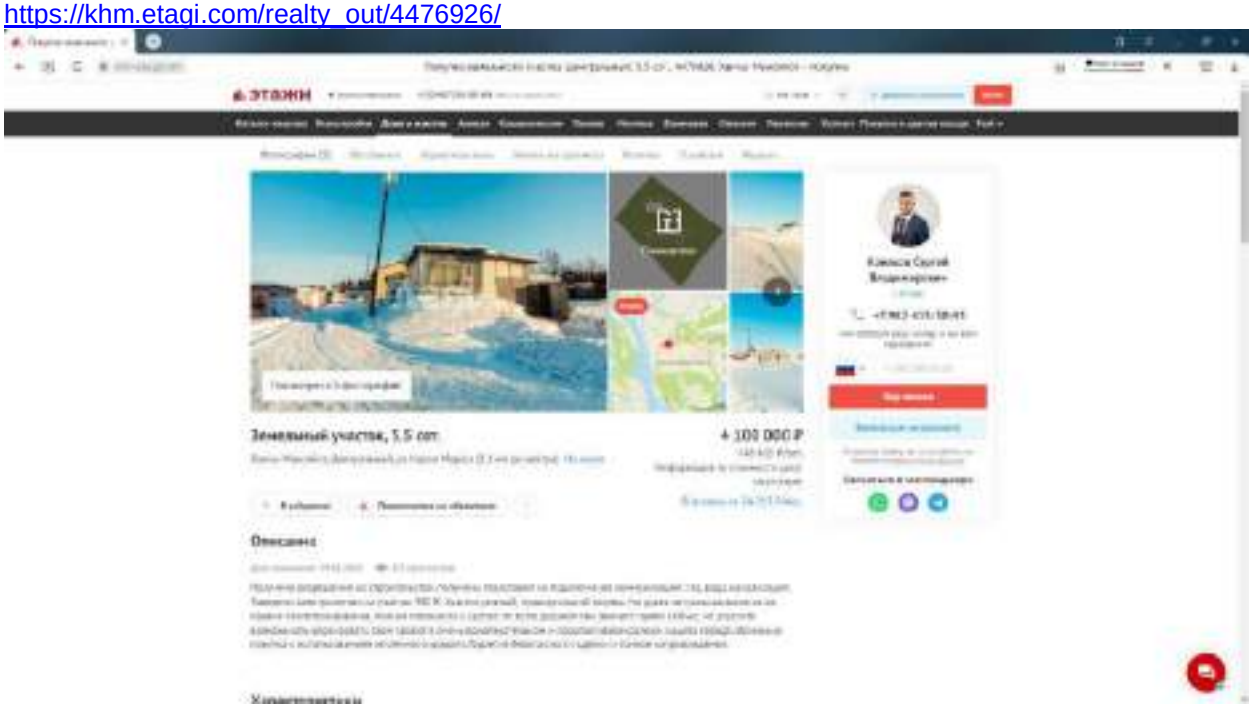


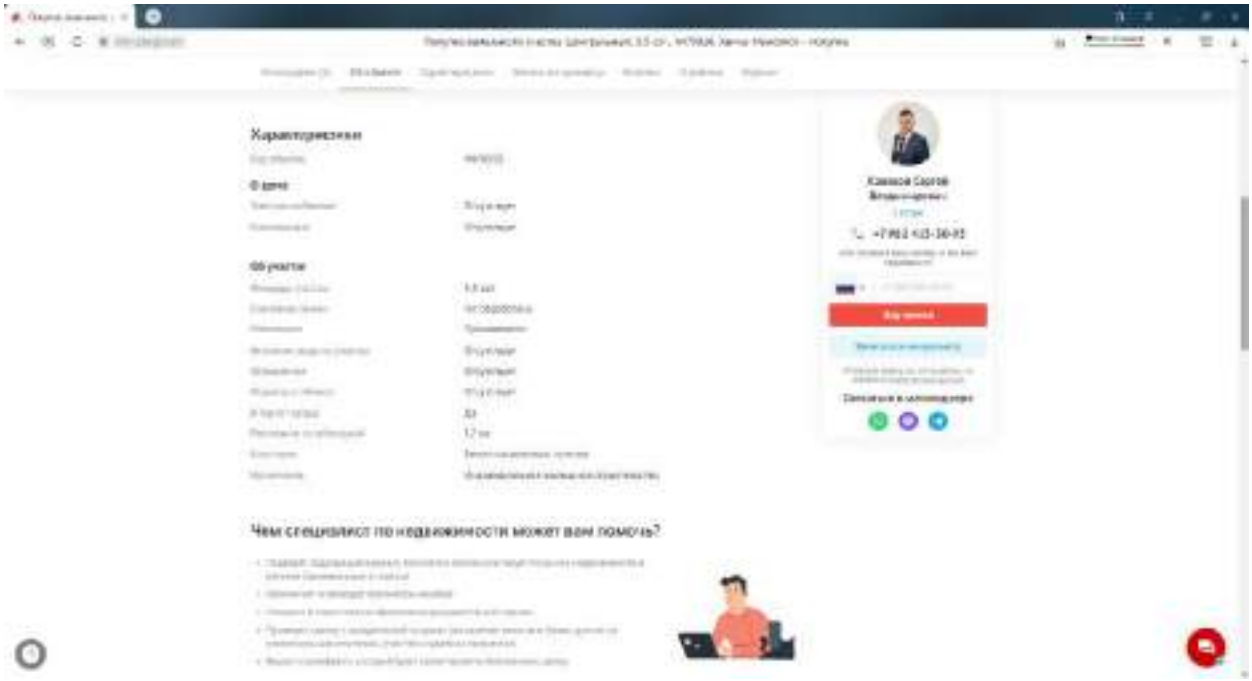
5. https://khm.etagi.com/realty_out/4476926/



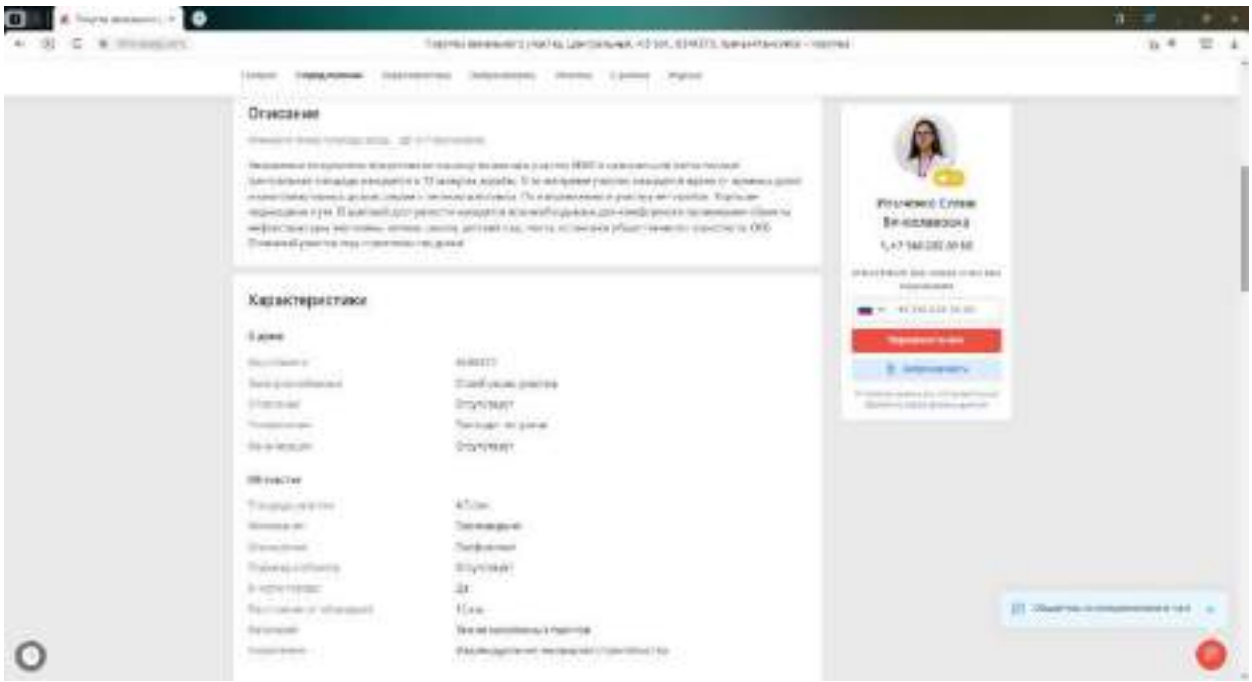
История объявления:

https://khm.etagi.com/realty_out/4476926/



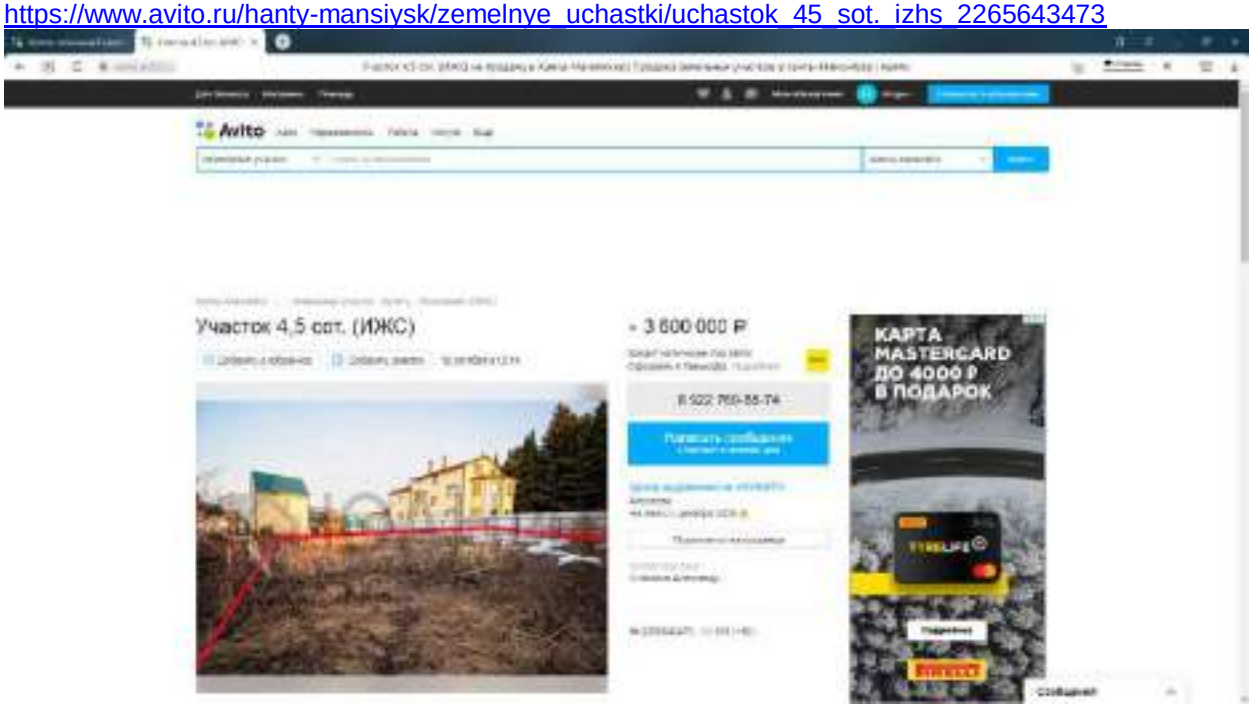


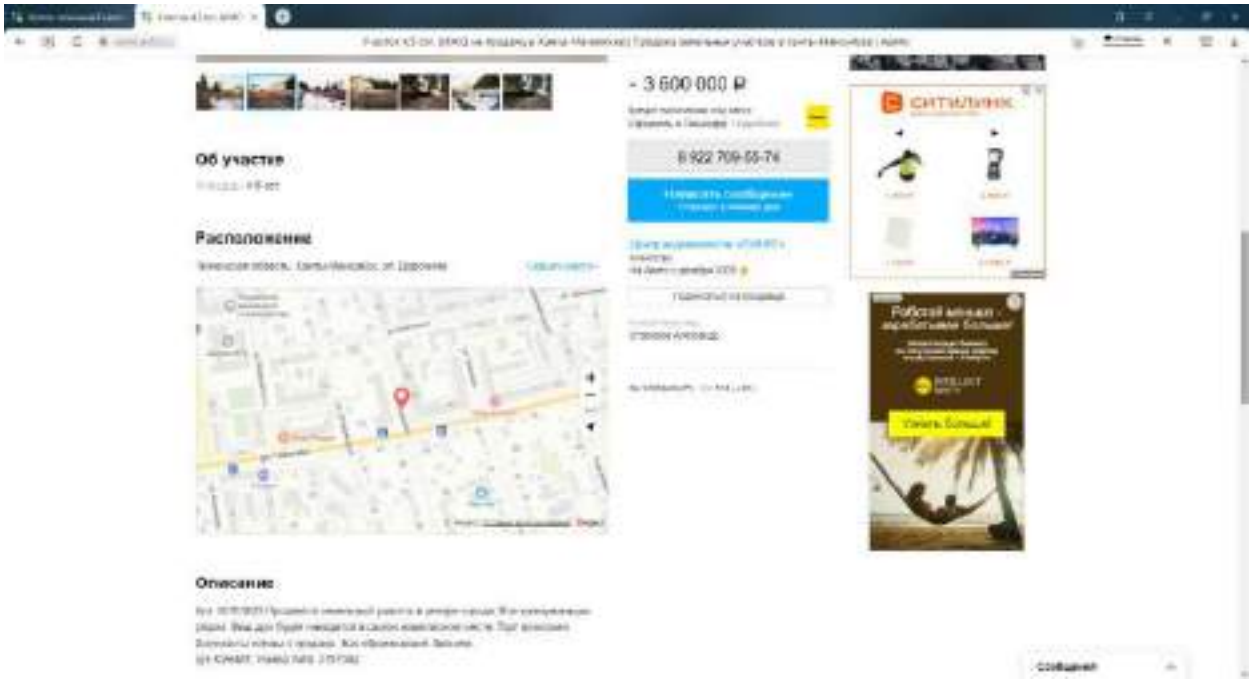
6. https://khm.etagi.com/realty_out/6344370/



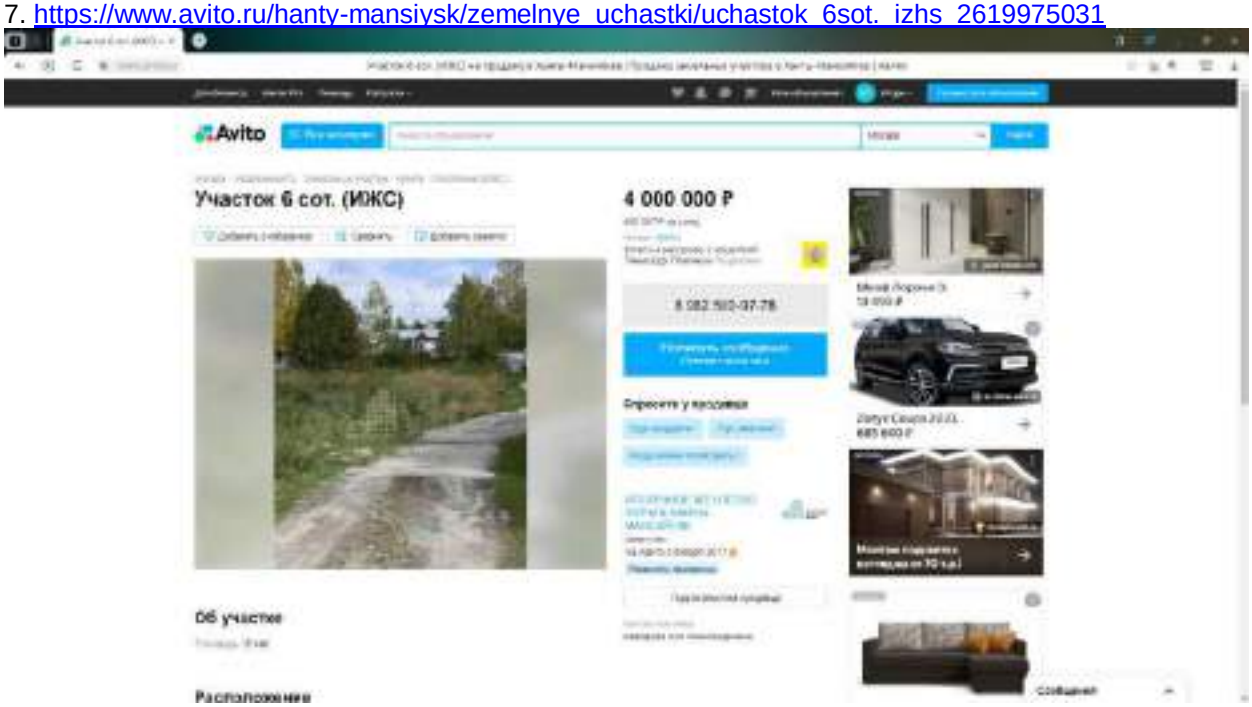
История объявления:

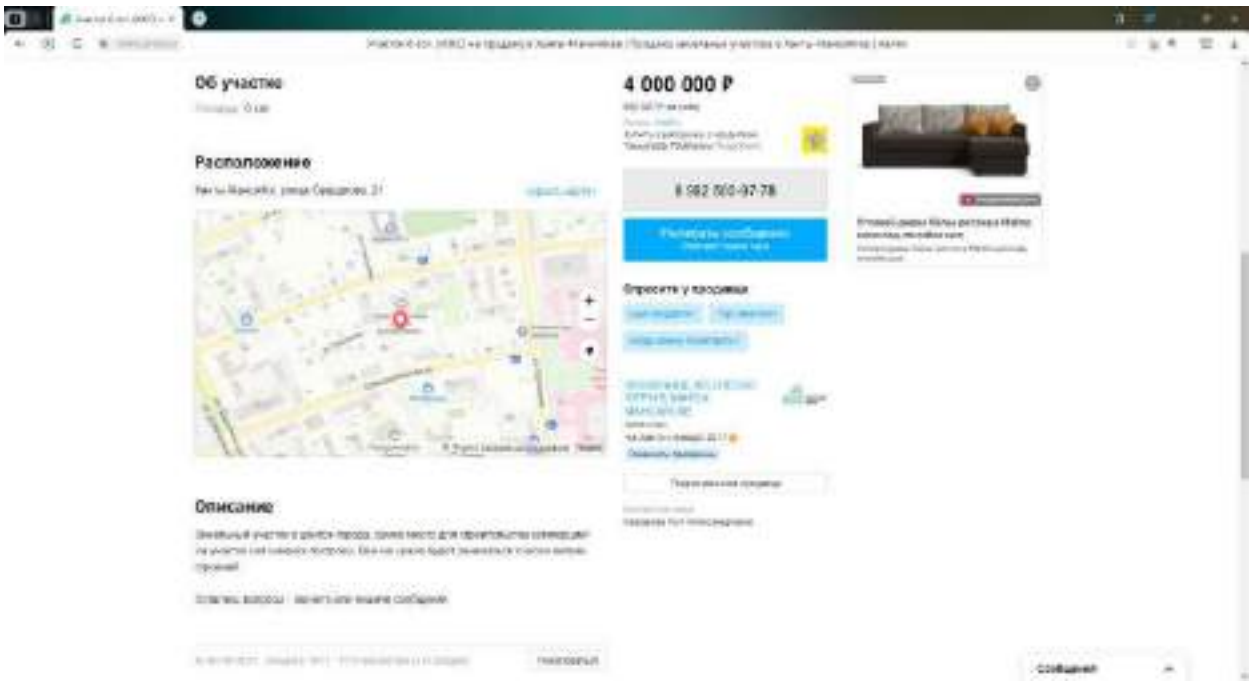
https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_45_sot._izhs_2265643473



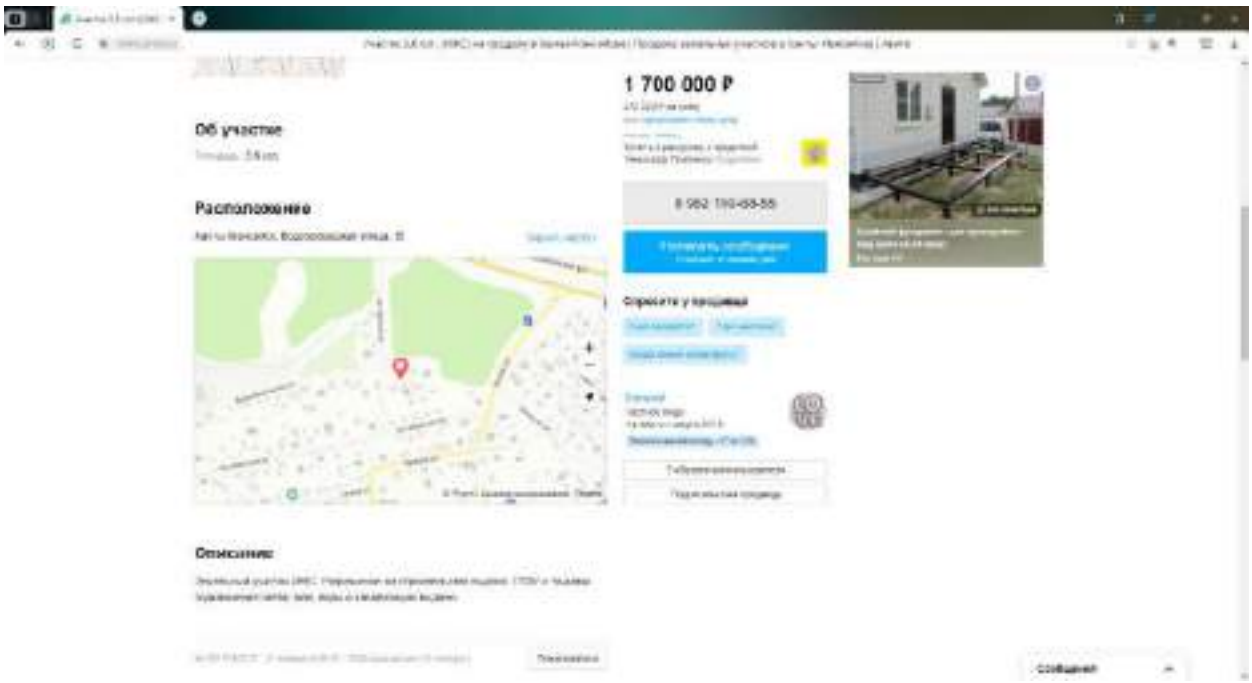


7. https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_6sot._izhs_2619975031

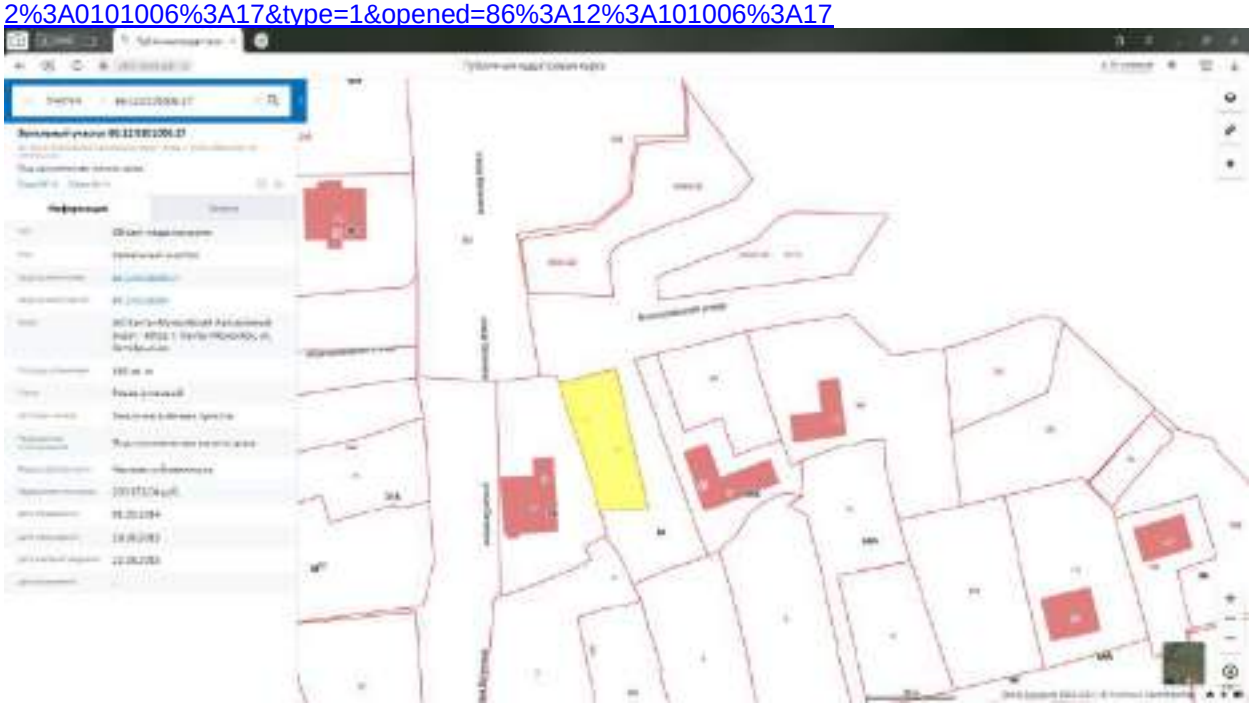




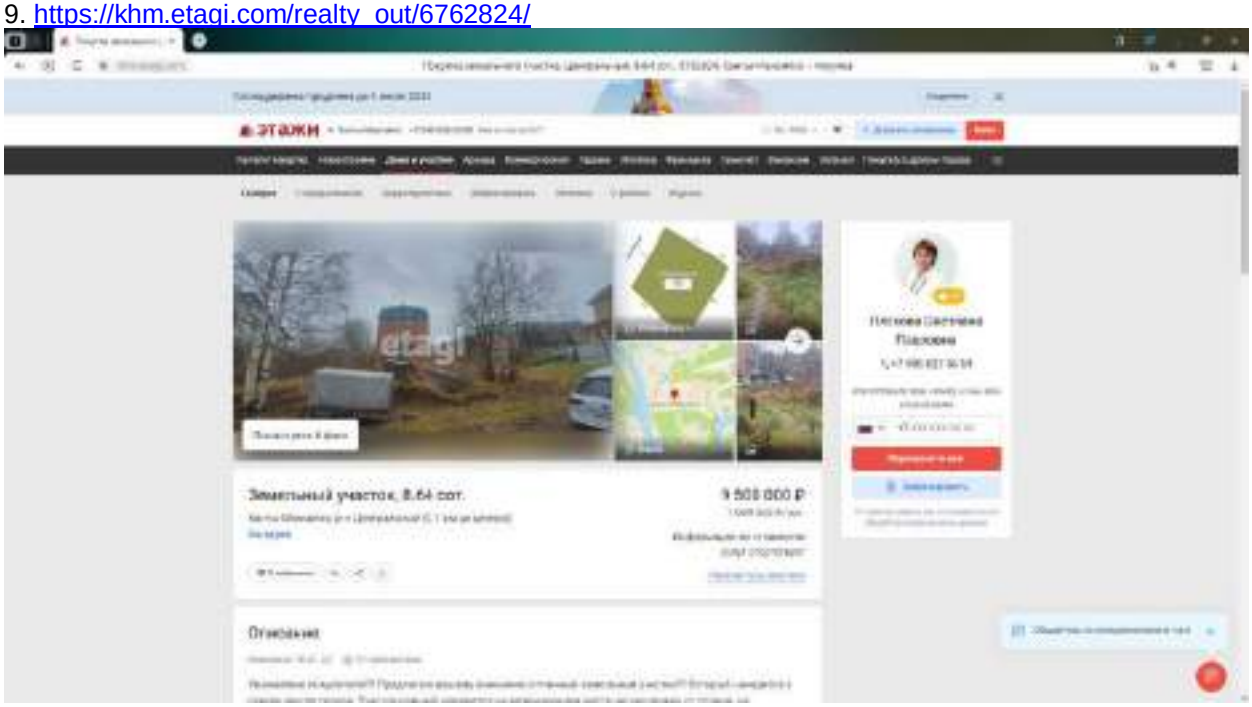
8. https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_36sot._izhs_2517180272

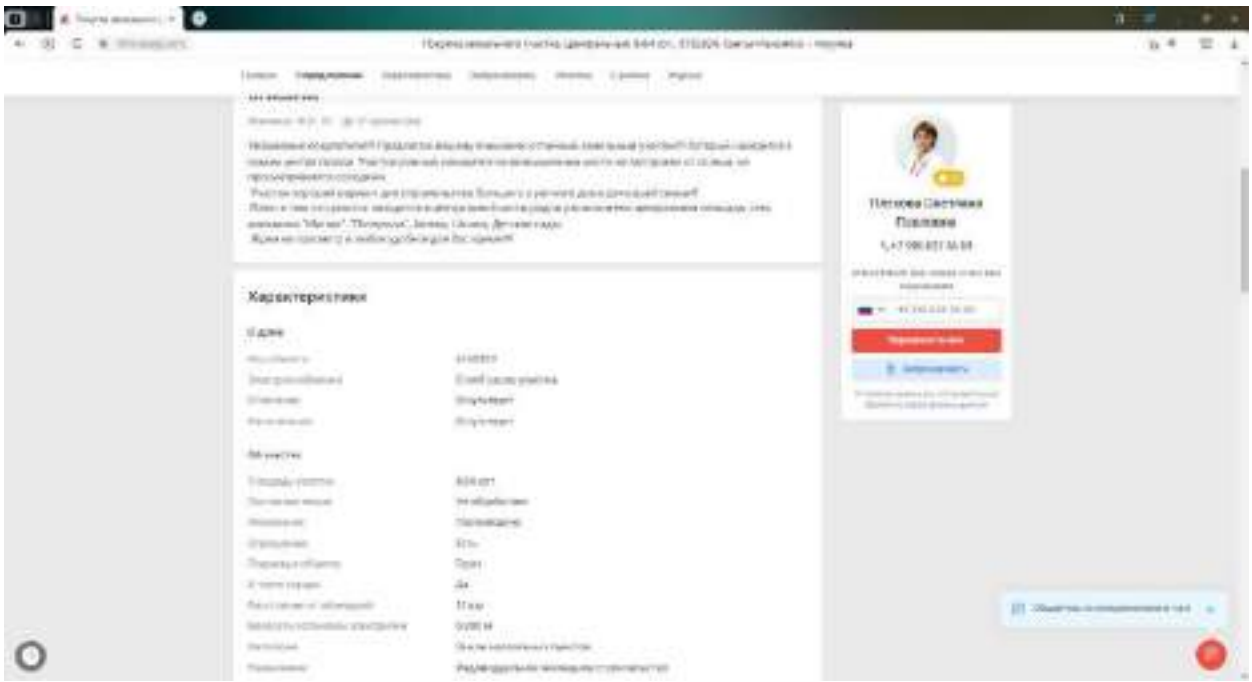


https://pkk.rosreestr.ru/#/search/61.01649099878578,69.03056517557377/19/@1b4un349xl?text=86%3A12%3A0101006%3A17&type=1&opened=86%3A12%3A101006%3A17

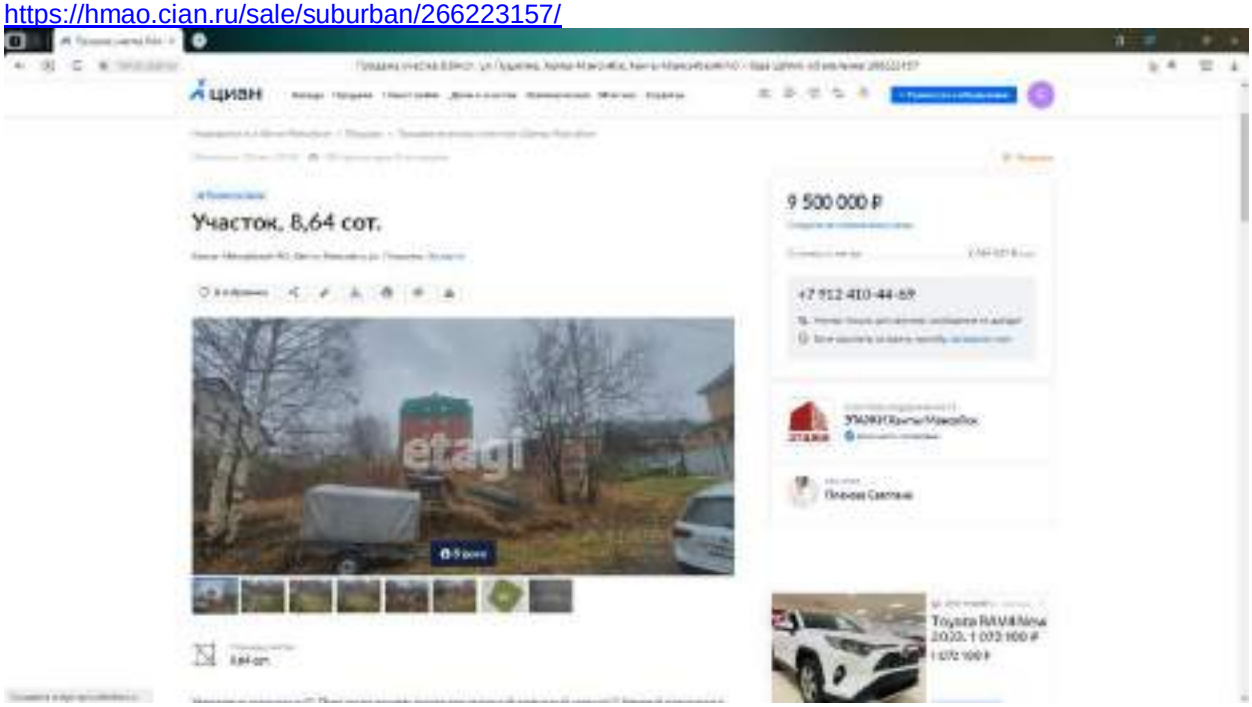


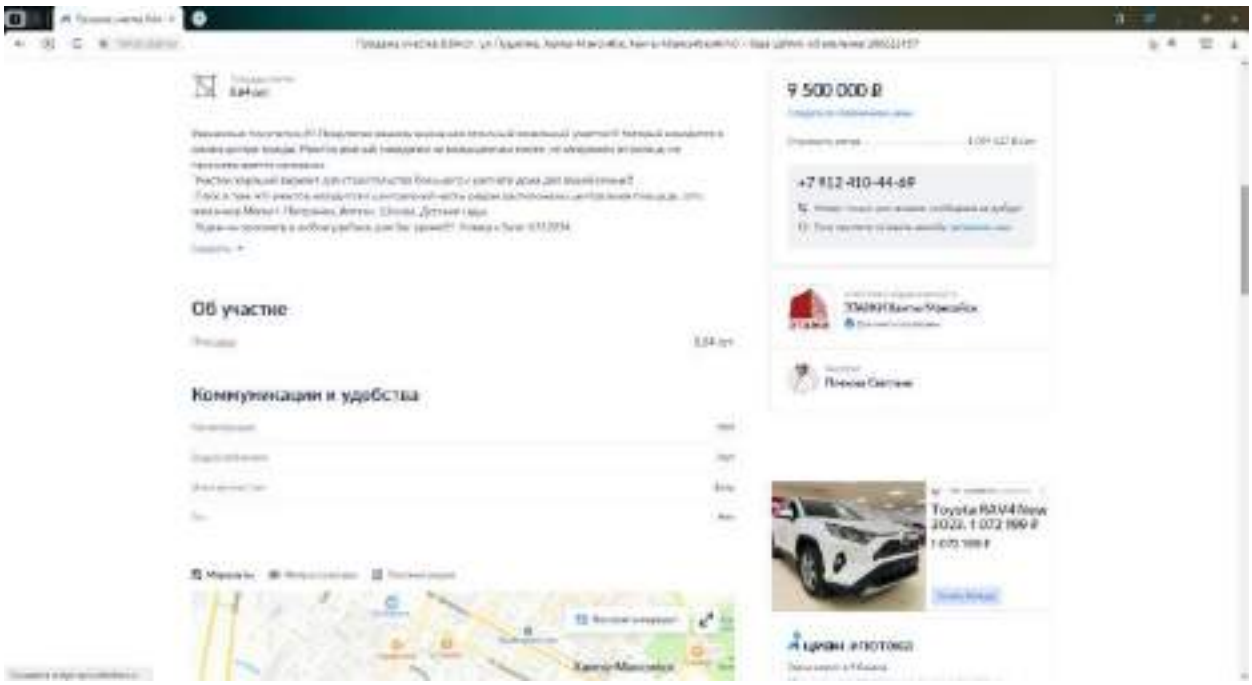
9. https://khm.etagi.com/realty_out/6762824/



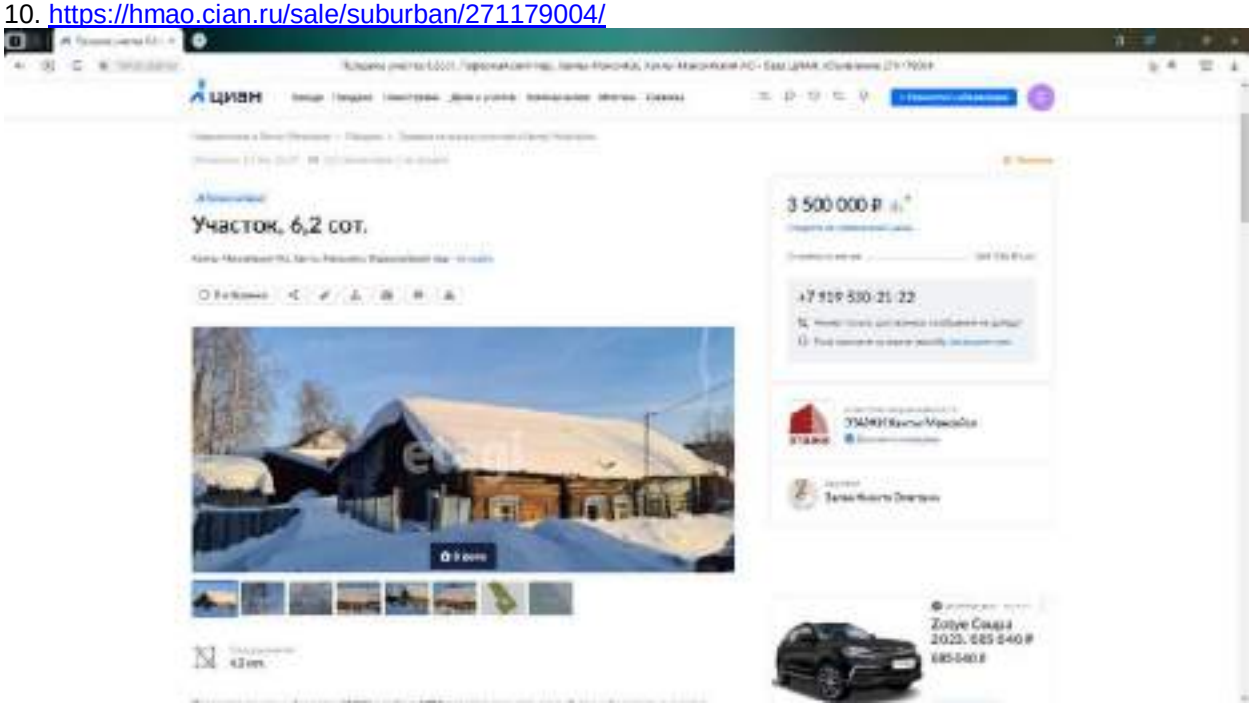


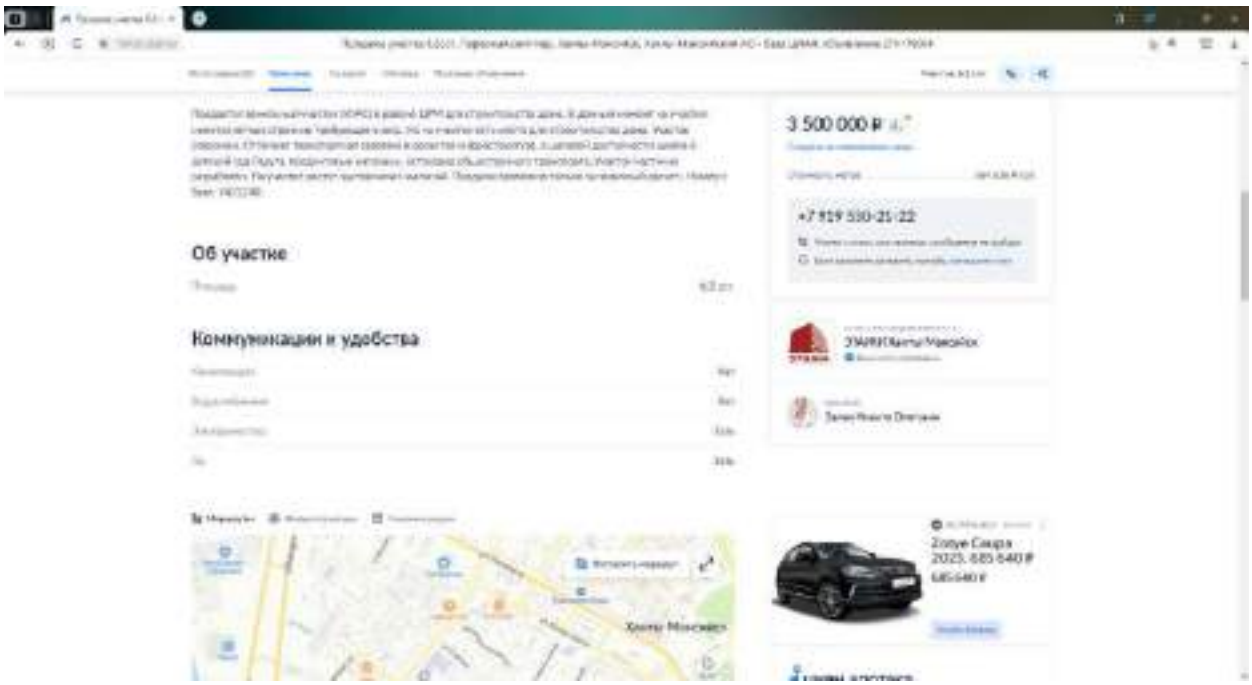
https://hmao.cian.ru/sale/suburban/266223157/



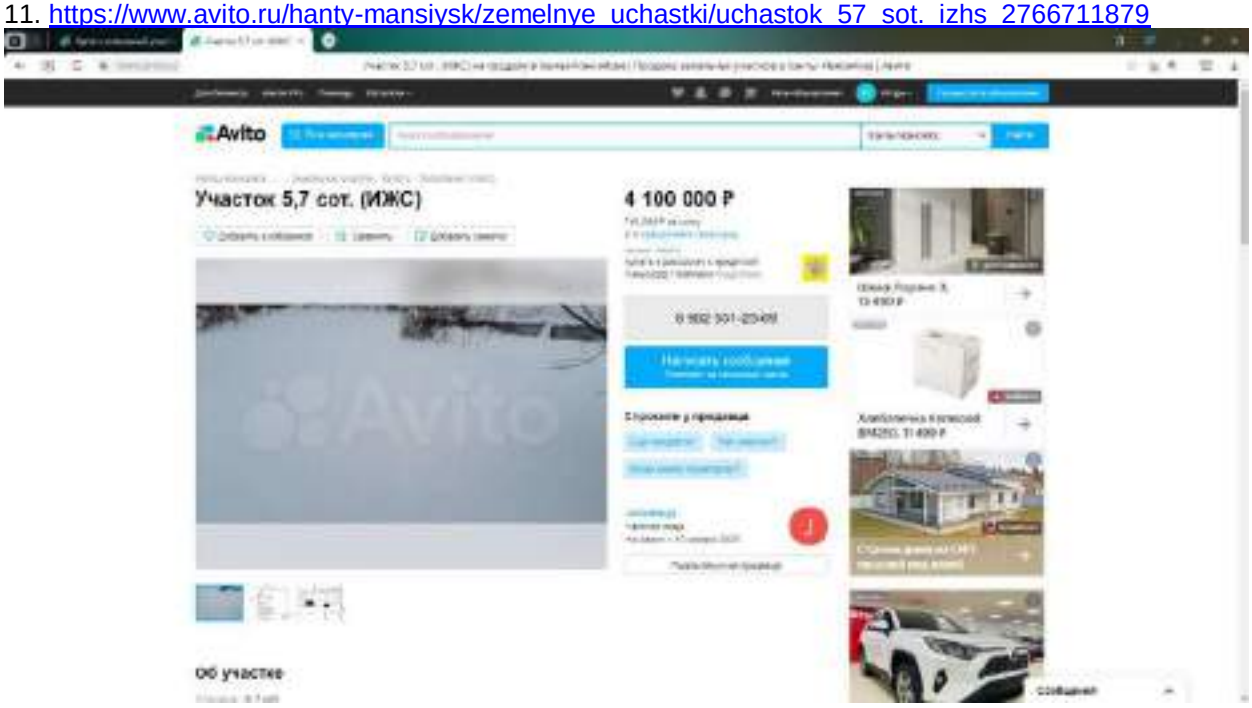


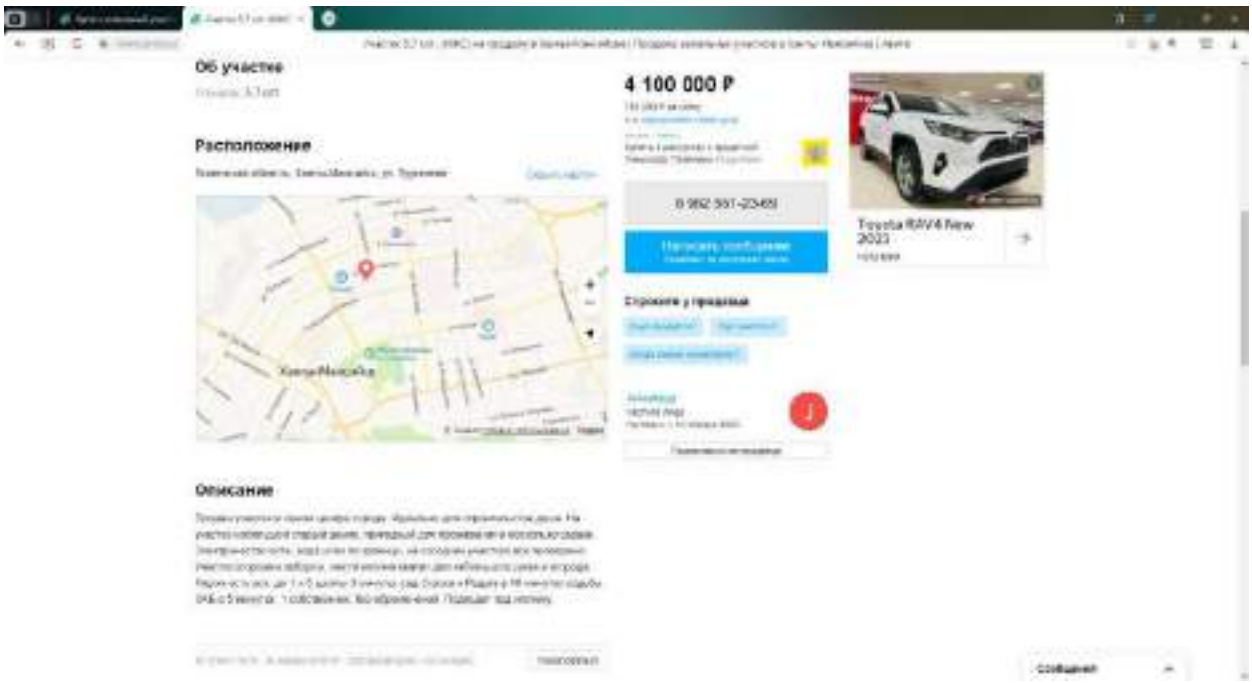
10. https://hmao.cian.ru/sale/suburban/271179004/



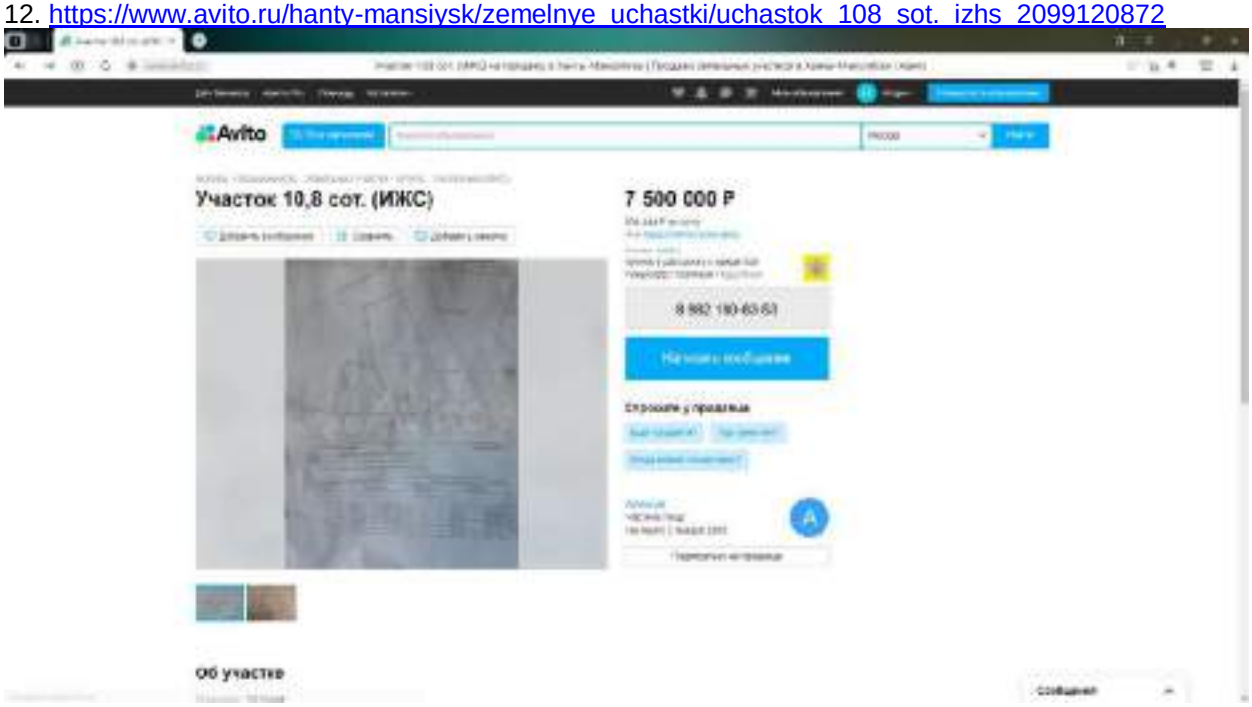


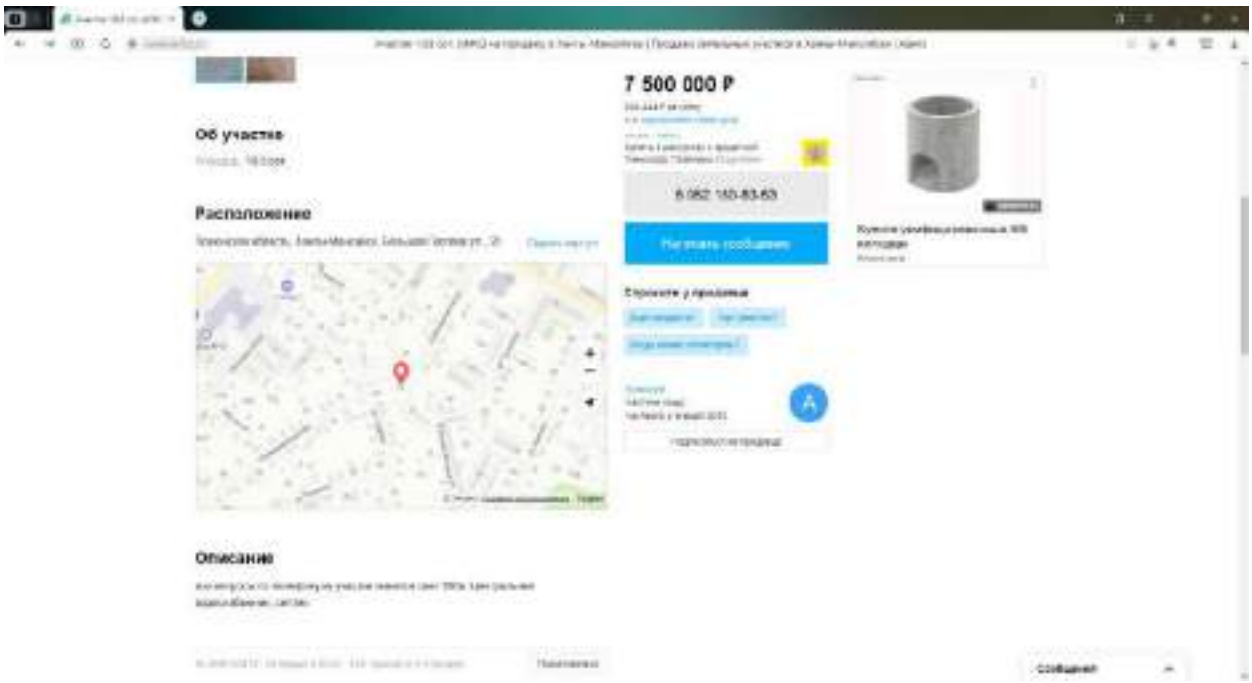
11. https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_57_sot._izhs_2766711879



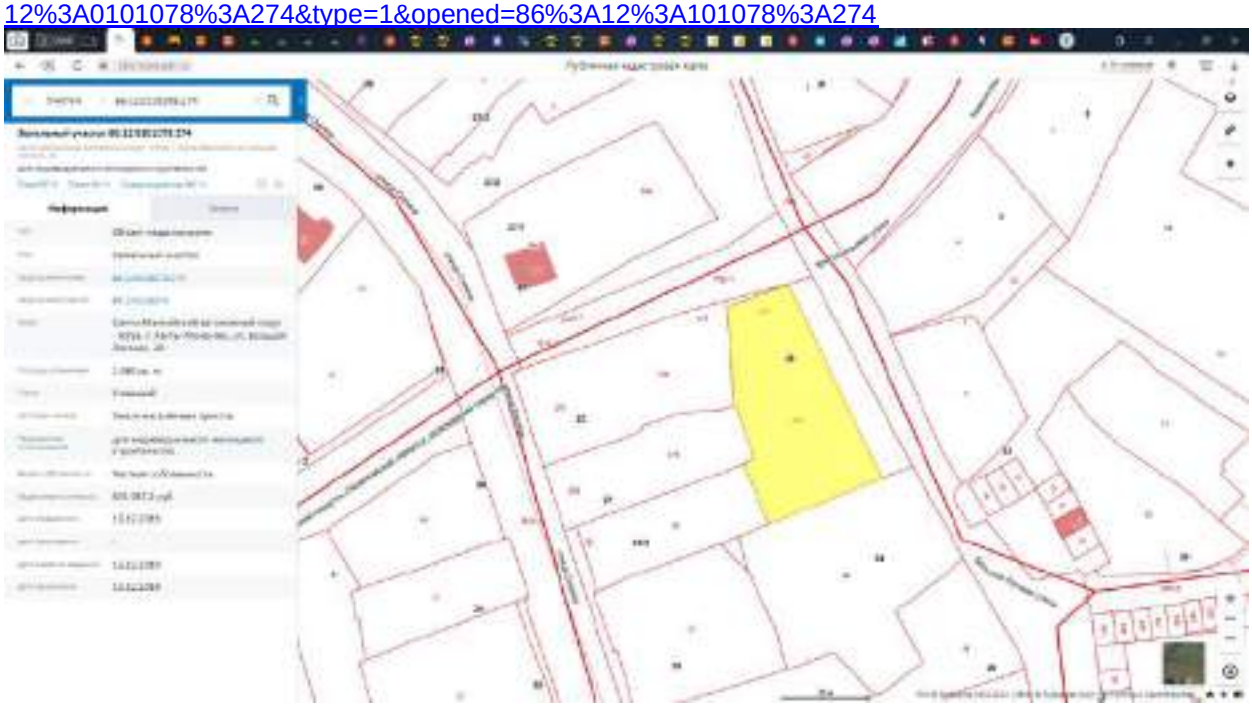


12. https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_108_sot._izhs_2099120872

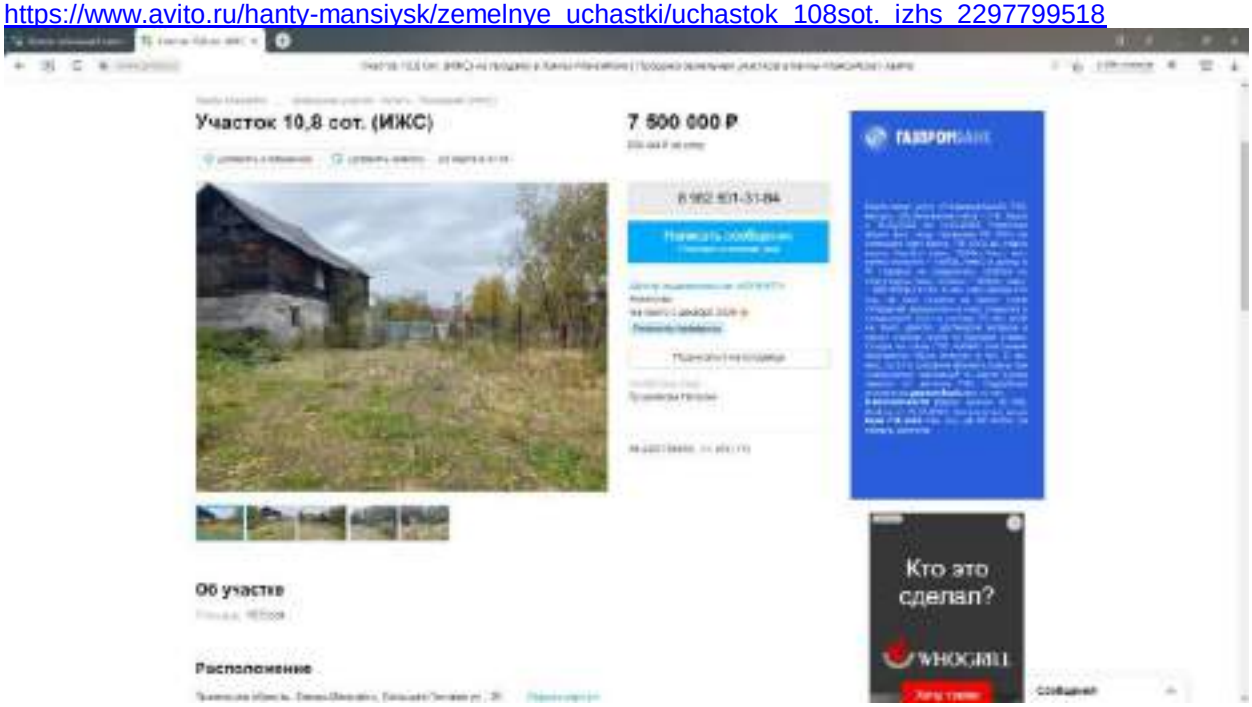


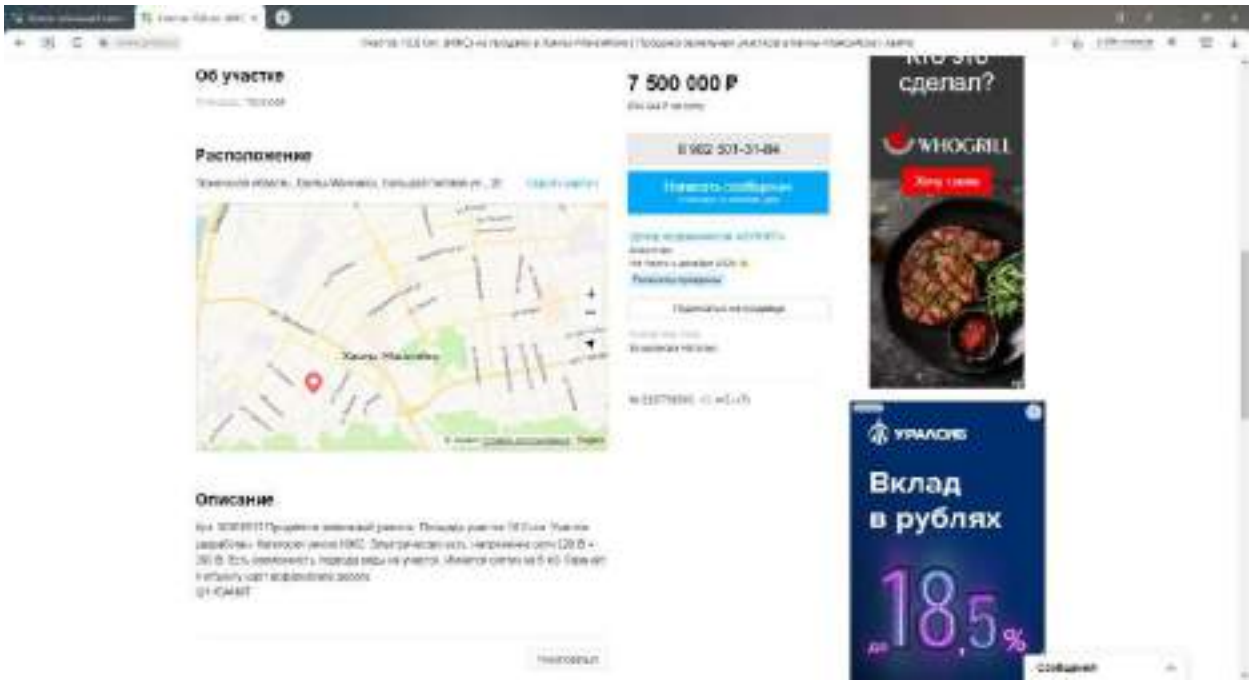


https://pkk.rosreestr.ru/#/search/61.000974110399525,69.00860990707822/19/@2y1wxyg95?text=86%3A12%3A0101078%3A274&type=1&opened=86%3A12%3A101078%3A274



История объявления:
https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_108sot._izhs_2297799518





ПРИЛОЖЕНИЕ 2
ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

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

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

5 марта 2021 г.	
Кадастровый номер:	86:12:0010058:3
Номер кадастрового квартала:	86:12:0010058
Дата присвоения кадастрового номера:	26.08.2008
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	86:12:0010058:0008
Местоположение:	Многоквартирный одноэтажный стилизованный ресторан, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Островского, 3.
Площадь:	1 700 +/- 9
Кадастровая стоимость, руб.:	10703006.24
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	86:12:0010058:27
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования:	для обслуживания многоквартирного жилого дома
Сведения об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Общая площадь собственных помещений в многоквартирном доме.
Получатель выписки:	Матарин Андрей Вячеславович (представитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ОПРОМ" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "СТРОЙПРОЕКТ", ИНН: 7704750181

Государственный регистратор прав		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3

5 марта 2021 г.	
Кадастровый номер:	86:12:0010058:3

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев: Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "СТРОЙПРОЕКТ"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 86:12:0010058:3-86/041/2021-9 02.03.2021 00:00:00
3	Документы-основания:	3.1	Договор о передаче недвижимого имущества от 18.02.2021 № б/н
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1 вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		03.03.2021 00:00:00
	номер государственной регистрации:		86:12:0010058:3-86/041/2021-10
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 23.08.2013 по 01.10.2021
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ОПРОМ" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "СТРОЙПРОЕКТ", ИНН: 7704750181, ОГРН: 1137746263187

Государственный регистратор прав		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

Лист 3

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

3 апреля 2012 г.

Кадастровый номер:	86:12:0101058:3

		основание государственной регистрации	Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект" от 28.09.2012 № 2416-1 Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 22.11.2012 № 2416-2 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект" от 11.12.2012 № 2416-3 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект" от 20.12.2012 № 2416-4 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект" от 19.03.2013 № 2416-5 Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 02.04.2013 № 2416-6 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект" от 16.04.2013 № 2416-7 Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 21.05.2013 № 2416-8 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект" от 14.03.2014 № 2416-9 Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 04.04.2014 № 2416-10 Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 25.07.2014 № 2416-11 Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 14.04.2015 № 2416-12 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройпроект" от 15.05.2015 № 2416-13 Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом от

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР ФГБУ		ЖЕЛЕЗНЕВА Н. В.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

Лист 4

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

3 апреля 2012 г.

Кадастровый номер:	86:12:0101058:3

		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	данных отсутствует
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, или иной договор залога для хранения залогов	данных отсутствует
6	Зарегистрированы в судебном порядке права требования		данных отсутствует
7	Сведения о нарушении и оспаривании зарегистрированного права		данных отсутствует
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд		данных отсутствует
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя		данных отсутствует
10	Правопритязания и сведения о наличии поступившего, но не рассмотренного заявления о проведении государственной регистрации прав, перехода, прекращения, 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		данных отсутствует

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР ФГБУ		ЖЕЛЕЗНЕВА Н. В.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

Раздел 3 Лист 5

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

3 марта 2021г.	
Кадастровый номер:	36:12:0010018:1

План (чертеж, схема) земельного участка

Масштаб 1:20		
должность	подпись	инициалы, фамилия

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Объект незавершенного строительства			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

3 марта 2021 г.	
Кадастровый номер:	86:12:0101059:30

Номер кадастрового квартала	86:12:0101059		
Дата присвоения кадастрового номера:	07.04.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 86-86-01/000/2014-665		
Местоположение:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 27, корп. 1		
Площадь:	5016		
Степень готовности объекта незавершенного строительства, %:	10		
Основные характеристики объекта незавершенного строительства не определены законом:	вид	значение	единица измерения
	площадь	2010	квадратный метр
Проектируемое назначение:	нежилое здание		
Кадастровая стоимость, руб.:	109,13		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	№ 13:00000002721, 86:12:0000001:5918		
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Актуальные сведения об объекте недвижимости имеют статус "Погашенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Мазаров Андрей Всеволодович (представитель правообладателя) Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "СТРОЙПРОЕКТ", ИНН: 7706750193		

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР ПРАВ	подпись	инициалы, фамилия
должность уполномоченного должностного лица		

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Объект незавершенного строительства			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

3 марта 2021 г.	
Кадастровый номер:	86:12:0101059:30

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Известные инвестиционные паи - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "СТРОЙПРОЕКТ"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 86:12:0101059:30-86/041/2021-4 03.08.2021 00:00:00
3	Документы-основания:	3.1	Договор о инвестировании недвижимого имущества от 18.02.2013 № б/н
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права или обременения в силу закона иными третьими лицами, органами:	4.1	данные отсутствуют
5	В показателях прав и обременений объекта недвижимости:		
	5.1 вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		03.08.2021 00:00:00
	номер государственной регистрации:		86:12:0101059:30-86/041/2021-5
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 23.08.2012 по 01.10.2021
	лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "СТРОЙПРОЕКТ", ИНН: 7706750193, ОГРН: 1107746217147

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР ПРАВ	подпись	инициалы, фамилия
должность уполномоченного должностного лица		

Лист 3

Объект незавершенного строительства			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

2 марта 2021 г.

Кадастровый номер: 50:12:0101669:33

		основание государственной регистрации	Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройберег" от 18.03.2012 № 2416-1 Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 22.11.2012 № 2416-2 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройберег" от 11.12.2012 № 2416-3 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройберег" от 28.12.2012 № 2416-4 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройберег" от 06.03.2013 № 2416-5 Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 02.04.2013 № 2416-6 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройберег" от 14.04.2013 № 2416-7 Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 21.05.2013 № 2416-8 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройберег" от 14.02.2014 № 2416-9 Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 06.04.2014 № 2416-10 Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 25.07.2014 № 2416-11 Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 16.06.2015 № 2416-12 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Стройберег" от 13.03.2015 № 2416-13 Изменения и дополнения в правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом от

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР ООО "ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ"	подпись	Фамилия, инициалы
полное наименование должности	М.П.	

Лист 4

Объект незавершенного строительства			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

2 марта 2021 г.

Кадастровый номер: 50:12:0101669:33

		Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	данные отсутствуют
		сведения об заключенном договоре о долевом участии в строительстве, если такой договор заключен для управления квартирой	данные отсутствуют
15	Имеются ли судебные споры, арест, требования	данные отсутствуют	
17	Сведения о наложении и снятии арестов, протестованного права	данные отсутствуют	
18	Сведения о наличии решений о изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют	
19	Сведения о приостановлении государственной регистрации по заявлению участника правообладателя или его законного представителя	данные отсутствуют	
20	Дополнительная информация о наличии поступившего, но не рассмотренного заявления о проведении государственной регистрации прав (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости	отсутствует	

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР ООО "ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ"	подпись	Фамилия, инициалы
полное наименование должности	М.П.	

Приложение 4 Лист 5

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

Описание местоположения объекта недвижимости

Объект незавершенного строительства			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 1	Всего листов выписки: 5

3 марта 2023г.

Кадастровый номер:	00:12:010101:00:00

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке

Масштаб 1:500	Условные обозначения	
РЕГИСТРАТОР Ю.А.		[redacted]
главный специалист экспертизы		ведущий инженер

АРДИ ПРОЕКТНО-ИНЖИНИРИНГОВАЯ КОМПАНИЯ

«Торгово-сервисный центр по ул. Мира в г. Ханты-Мансийске. Корректировка»

Стадия: Рабочий проект

РАЗДЕЛ ОПЗ

ОБЩАЯ ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Шифр: НЮ-Д-383/30.1/05-00-ОПЗ-1

ТОМ 1

Выпуск 1

г. Екатеринбург

2008 г.

ООО «Проектно-инжиниринговая компания «АРДИ»

Лицензия № ГС-5-66-01-28-0-6372245122-010308-1

«Торгово-сервисный центр по ул. Мира в г. Ханты-Мансийске. Корректировка»

Стадия: Рабочий проект

РАЗДЕЛ ОПЗ

ОБЩАЯ ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Шифр: НЮ-Д-383/30.1/05-00-ОПЗ-1

ТОМ 1

ВЫПУСК 1

Директор — Сапожников Д.С.

Главный архитектор проекта — Забелло А.Э.

г. Екатеринбург

2008 г.

Общая пояснительная записка

Торгово-сервисный центр по ул. Мира 6 г. Ханты-Мансийске.

Корректировка

ш НО-Д-383/30.1/05-00-ОПЗ-1

Содержание

Прилагаемые документы:

1. Приложение 1. Лицензия номер ГС-5-66-01-26-0-6612245122-080309-1 от 15 февраля 2008 г;
2. Приложение 2. Постановление Главы города Ханты-Мансийска от 03.07.2007 №473;
3. Приложение 3. Постановление Главы города Ханты-Мансийска от 06.03.2006 №1867;
4. Приложение 4. Технический отчет об инженерно-геологических изысканиях на объекте: «Olbäiäi – деловой центр по ул. Мира, 27 в г. Ханты-Мансийске»;
5. Приложение 5. Технический отчет по испытаниям грунтов «Впервые сваи»;

1	12.06	Стадия – Рабочий проект				Пьянкова	Сапрон цева	Заблоцк	
№№	Дата	Выпуск документа				Исполнил	Проверил	Утвердил	
Изм.	Кол.	Лист	Док.	Подпись	Дата	НО-Д-383/30.1/05-00-ОПЗ-1			
Н.контр.	Ускевич				11.08	Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
Рук.отдела	Сенокосилова				11.08		РП	1	38
Разраб.	Пьянкова				11.08		ООО «Проектно-инженерная компания «АРДА» г. Екатеринбург		

Изм.	Кол.	Лист	Масс	Подпись	Дата	НО-Д-383/30.1/05-00-ОПЗ-1	Лист 2

6. Приложение 6. Кадастровый план земельного участка от 02.11.2006 г. №12-2/06-3009;
7. Приложение 7. Проект отвода земельного участка, предоставляемый заключение;
8. Приложение 8. Акт выбора среды земельного участка от 28.12.2006 г. №474-43;
9. Приложение 9. Акт выбора земельного участка от 21.04.2006 г.;
10. Приложение 10. Архитектурно-планировочное задание от 03.08.2006 г.;
11. Приложение 11. Технические условия на подключение к сетям ливневой канализации от 10.10.06 г. №163;
12. Приложение 12. Технические условия на подключение к централизованным сетям водоснабжения от 09.11.06 №852;
13. Приложение 13. Технические условия на подключение к сетям канализации от 10.10.06 №762;
14. Приложение 14. Технические условия на подключение к сетям электроснабжения от 09.10.06 №853;
15. Приложение 15. Технические условия на телефонизацию объекта от 30.10.06 №172-023;
16. Приложение 16. Технические условия на подключение к сетям газоснабжения от 10.10.06 №701;
17. Приложение 17. Технические условия на конструкции и материалы;
18. Приложение 18. Санитарно-эпидемиологическое заключение от 12.10.2006 г. №6429;
19. Приложение 19. Протокол лабораторных исследований почвы от 06.06.2006 г. №214/Х/П;
20. Приложение 20. Расчет инсоляции;
21. Приложение 21. Экспертное заключение Государственной экспертизы от 20.09.2007 №435-07.

1. ОБЩИЕ ДАННЫЕ

1.1. Проект "0108787 – сервисный центр по ул. Мира 6 г. Ханты-Мансийск. Корректировка» выполнен ООО «Проектно-инжиниринговая компания «Арбо» на основании лицензии номер ГС-5-66-01-26-0-6672245122-010309-1 от 15 ноября 2008 г., выданной Федеральным агентством по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству на проектирование зданий и сооружений I и II уровней ответственности в соответствии с Государственным стандартом. Срок действия лицензии на 15 ноября 2013 г.

1.2. Лицо, ответственное за соответствие действующим строительным нормам и правилам проекта является главный инженер проекта ООО «Проектно-инжиниринговая компания «Арбо» Зобенко А.З.

> Проектная документация разработана в соответствии с градостроительным планом земельного участка, заданием на проектирование, градостроительным регламентом, документами технического регламента, в том числе устанавливающими требования по обеспечению безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений и безопасного использования прилегающих к ним территорий, а с соблюдением технических условий.
>
> Зобенко А.З.

1.3. **Основание для разработки рабочего проекта**

Решение застройщика.

1.4. **Исходные данные для проектирования**

Проект разработан на основе следующих документов:

- Постановление Главы города Ханты-Мансийска от 03.07.2007 №473 (Приложение 2);
- Постановление Главы города Ханты-Мансийска от 06.03.2006 №1167 (Приложение 3);
- Технический отчет об инженерно-геологических изысканиях на объекте: «0108787 - Вахтовый центр по ул. Мира 27 б г. Ханты-Мансийск». (Приложение 4);
- Технический отчет по испытаниям грунтов непрерывно сваями (Приложение 5);
- Кадастровый план земельного участка от 02.11.2006 г. №12-2/06-3009 (Приложение 6);
- Проект границ земельного участка, предоставленный заказчиком (Приложение 7);
- Договор аренды земельного участка от 28.12.2006 г. №474-А3 (Приложение 8);

Изм.	Кол.	Лист	Масс	Подпись	Дата	110-Д-383/30.1/ПЗ-08-ОПЗ-1	Лист 3

- Акт выбора земельного участка от 21.04.2006 г. (Приложение 9);
- Архитектурно-планировочное задание от 03.01.2006 г. (Приложение 10);

Технические условия на подключения к инженерным сетям:

- Техническое условия на подключение к сетям ливневой канализации от 10.10.06 г. №763 (Приложение 11);
- Техническое условия на подключение к централизованным сетям водоснабжения от 09.11.06 №852 (Приложение 12);
- Технические условия на подключение к сетям канализации от 10.10.06 №762 (Приложение 13);
- Технические условия на подключения к сетям электроснабжения от 09.10.06 №853 (Приложение 14);
- Технические условия на телефонизацию объекта от 30.10.06 №172-923 (Приложение 15);
- Технические условия на подключение к сетям газоснабжения от 10.10.06 №761 (Приложение 16);
- Технические условия на конструкции и материалы (Приложение 17);
- Санитарно-эпидемиологическое заключение от 12.10.2006 г. №6429 (Приложение 18);
- Протокол лабораторных исследований почвы от 08.09.2006 г. №214/Х/1 (Приложение 19);
- Расчет инсоляции (Приложение 20);
- Экспертное заключение Государственной экспертизы от 20.09.2007 №435-07 (Приложение 21).

1.5. **Общие сведения**

Данный рабочий проект является корректировкой рабочего проекта ш. 30/08-2006. 08. 2006.

Проект «Торгово — сервисный центр по ул. Мира 6 г. Ханты-Мансийске» ш. 30/08-2006.08.2006 прошел Государственную экспертизу («Югорский экспертный центр») и получил положительное заключение от 20.09.2007 №435-07 (Приложение 21).

1.6. **Сведения об использовании в проекте изобретений, результатах проведенных патентных исследований**

В проекте не использовались изобретения, патентные исследования не проводились.

1.7 **Сведения о наличии разработанных и согласованных специальных технических условий**

Для выполнения проекта не были разработаны специальные противопожарные технические условия.

Изм.	Кол.	Лист	Масс	Подпись	Дата	110-Д-383/30.1/ПЗ-08-ОПЗ-1	Лист 4

2. ХАРАКТЕРИСТИКА ПЛОЩАДКИ СТРОИТЕЛЬСТВА

В административном отношении проектируемый в-работе ДАЙТВАЙАГ в д. Ойтой-Таймелова в Ваегта набавлаюта ооо Тейа-Аймтюта.

Тетаеоймтаау сайбаоайбу сайаайа-ооо п пааайа- аеооа Тейа; п аймотаа – аеооа Аймтаюта в таоойте саноойтойе; п рйа – аеойе 2-уоаойте саноойтойе; в сатаа – аеойт саатойт.

А танотуоаа аойу та Тетаеаа подтеоаймова ДАЙТЕЙАГ: ваоота аеоаа с аайаае, ставаайна пйтаа.

Тетаеаа сайбаоойтее а оатойтоо аойтойе аеаатаноойтойоа ттоаеаеуаа 10116 t^2.

3. ХАРАКТЕРИСТИКА РАЙОНА СТРОИТЕЛЬСТВА

Данные составлены согласно материалов:

– Отчет об инженерно-геологических изысканиях на объекте: «Торгово-деловой центр по ул. Мира, 27 б г. Ханты-Мансийск», выполненный ООО «Георесурсы» в мае 2006 г.;

– Топографической съемки в М 1:500, предоставленной заказчиком.

3.1 Физико-географические условия площадки

Климатические параметры района следующие:

- Климатический район – IД по СНиП 23-01-99* "Строительная климатология";
- Климатический район по ГОСТ 16350-80 – IV (холодный);
- Снеговой район V по СНиП 2.01.07-85* «Нагрузки и воздействия»;
- Ветровой район II по СНиП 2.01.07-85* «Нагрузки и воздействия»;
- Расчетная температура наружного воздуха наиболее холодной пятидневки равна -41 °С;
- Аймтаюта таймтойт а таеаайа -49 °С;
- Аймтаюта таймтойт а ттоа -22,6 °С;
- Йааатаеаатаау оаа таеаоойа аеаоаоа – 1,9 %.

Тйтаеаайтаоа аеойт: саатте – ттаа-саатаатаа, аеоТТ – аааатТт-аТаоТ-тта.

3.2 Инженерно-геологические условия

Абсолютные отметки поверхности земли колеблются в пределах 41,02 – 41,77 м.

Общее понижение рельефа наблюдается в северо-восточном направлении. В геоморфологическом отношении площадка расположена на 1 надпойменной террасе р. Иртыш.

В геологическом строении площадки до глубины 20 м принимают участие

верхнечетвертичные элювиальные суглинки тугопластичной, низкопластичной и текучепластичной консистенции, сверху, до глубины 0,4-1,1 м перекрыты насыпными грунтами.

Отличия геологического разреза сверху-вниз:

– Насыпной грунт. Встречен до глубины 0,4-1,1 м. Представлен песком, суглинком с органическими остатками и щебнем;

– Торф темно-бурый, сильноразложившийся, высокозольный, насыщенный водой. Встречен под насыпным грунтом прерывисто. Мощность прослоев 0,7-1,7 м;

– Суглинок бурый, буровато-коричневый, тугопластичный, участками опесчанен (ИГЭ 3). Мощность слоя 0,7-2,0 м;

– Суглинок буровато-коричневый, мягкопластичный (ИГЭ 4). Мощность слоя 2,5-4,0 м;

– Суглинок коричневый, текучепластичный (ИГЭ 5). Мощность слоя 1,6-8,6 м;

– Суглинок серый, темно-серый, тугопластичный с прослоями гравийников, с примесью органического вещества, в подошве с включением песка, реже мелкой гальки (ИГЭ 6). Вскрытая мощность слоя 9,6-12,2 м.

Грунты сильнопучинистые, нормативная глубина их промерзания составляет 2,1 м.

3.3 Гидрогеологические условия

Грунтовые воды встречены на глубине 0,4-1,1 м от поверхности, что соответствует абсолютным отметкам 41,24-40,67 м.

По данным изысканий максимальный УГВ отмечается в мае-июне, минимальный в марте-апреле. Годовая амплитуда колебания УГВ составляет 1,2 м. По данным химического анализа грунтовые воды не агрессивны к бетону марки W4.

4. ХАРАКТЕРИСТИКА ПРОЕКТИРУЕМОГО ОБЪЕКТА

4.1 Архитектурно-композиционное решение

Рабочий проект "ОЙТОЙТАЙ – сербский центр по ул. Мира 6 г. Ханты-Мансийск" предусматривает строительство ойтойтай-сербского ойтоба.

Здание торгово-сербского центра переменной этажности – поз.1 (по ст.) состоит из:

– Блок 1 – 7-ми этажный торгово-сербский центр с подземной стоянкой на 44 машино/места;

– Блок 2 – 9-ти этажные апартаменты;

– Блок 3 – Фитнес-центр с бассейном.

Вспомогательные сооружения для обслуживания торгово-сербского центра:

- Конвекционная кассовая отопция - поз. 2 (по 2л);
- Трансформаторная подстанция блочного типа - поз. 3 (по 2л).

4.2 Архитектурно-планировочные решения Блока 1

Блок 1 - 7-ми этажный торгово-сервисный центр с подземной стоянкой в подвальном этаже.

В подвальном этаже расположены:

- парковка на 44 м/места;
- технические помещения, приточные вентокамеры, помещение фреонового оборудования, машинное помещение холодильных установок.

Выезд/въезд из паркинга осуществляется по одной однопутной рампе с уклоном 18% непосредственно на улицу.

На первом этаже расположены:

- центральный холл торговой части комплекса, охрана, гардероб, кафетерий;
- продуктовый супермаркет с открытой выкладкой, складскими помещениями;
- холл с входом для бизнес-центра с зоной лифтами рецепцией и лобби-баром.

2-ой - 7-ой этажи полностью предназначены для офисов.

Частично на 7 этаже размещены тех. помещения, вентокамеры.

Высота подвального этажа «в чистоте» - 3,20 м.

Высота 1-го и 2-го этажей «в чистоте» - 4,50 м.

Высота 3-6-го и технического этажей «в чистоте» - 3,30 м.

В блоке 1 запроектированы:

- четыре пассажирских лифта марки «OTIS» следующих моделей: модель GeN2 - грузоподъемностью 1275 кг (17 пасс.) с размерами кабины - 1200х2300х2300 мм, предназначенная для пользования инвалидами на кресло-колясках; модель GeN2 - грузоподъемностью 630 кг (8 пасс.) с размерами кабины - 1100х1400х2300 мм;
- две эвакуационные лестницы, связывающие все этажи, с выходами на кровлю - и с обособленными выходами наружу из подвального и первого этажей отделенные на высоту обхода этажа глухой противопожарной перегородкой 1-го типа из газобетонных блоков, толщиной 300 мм;
- две лестницы, связывающие между собой второй с первым этажом - один имеет непосредственный выход наружу другая через вестибюль.

4.3 Материалы и отделка блока 1

Конструкция наружных стен:

Изм.	Кол.	Лист	Масс	Подпись	Дата	НИО-Д-383/30.1/ИЯ-08-ОИЗ-1	Лист 7

- Внутренний слой - стена из газозолобетонных блоков D600 (ГОСТ 21520-89), толщиной 300 мм;
- утеплитель - "Rockwool" плиты Фасад БАТТС Д (ТУ 5762-016-45757203-05) - 150 мм (негорючий);

В качестве наружного облицовочного слоя запроектированы несколько вариантов отделки:

- навесная вентилируемая фасадная система «ОИАЛ» (по системе «ОИАЛ» прилагается техническое свидетельство Росстроя ТС-07-3614-06 и техническая оценка РЦС ТО-3614-06, сертификат соответствия Госстроя России РЕСС RU.ГО64.Н00190) с воздушным зазором и облицовочными панелями из алюминиевого композитного материала «Architecks» (группа горючести Г1) (прилагается сертификат пожарной безопасности и санитарно-эпидемиологическое заключение);
- навесная вентилируемая фасадная система «ОИАЛ» с воздушным зазором и облицовочной плиткой из керамогранита;
- витраж из алюминиевых профилей ф-ны «Сегал» (г. Краснодар) по ГОСТ 22233-2001, комбинированная система «тепло-холод» КП50. При остеклении «теплого» витража - применяется заполнение 32 мм (двухкамерный стеклопакет), при остеклении «холодного» (южного) витража - заполнение 6 мм. Стекло применяется тонированное.

Заполнение оконных и дверных проемов:

- заполнение оконных блоков - двухкамерный стеклопакет по приведенному сопротивлению теплопередаче соответствует классу В1 (0,55 м²°С/Вт), с применением селективного энергосберегающего покрытия показатель возрастает до 0,64 м²°С/Вт;
- заполнение дверных проемов в наружных стенах и в тамбурах на входах - двухкамерный стеклопакет с приведенному сопротивлению теплопередаче соответствует классу В1 (0,55 м²°С/Вт), с применением селективного энергосберегающего покрытия показатель возрастает до 0,64 м²°С/Вт;

Для бизнес-центра - заполнение оконных и дверных проемов со стеклом во внутренних помещениях здания - алюминиевый профиль с заполнением одинарным стеклом.

- заполнение дверных проемов в помещениях здания - металло-пластиковые и деревянные дверные блоки, двери противопожарные с пределом огнестойкости EI-60 - EI-15 с доводчиком в соответствующих помещениях.

Конструкция внутренних стен:

- шахты лифтов и лестничных клеток выполнены из монолитного железо-бетона, толщиной стенки 200 мм.

Конструкция внутренних перегородок:

- во всех помещениях, кроме «мокрых» и офисных (с 3 по 6 этаж)- из кирпича эксплуатного керамического КЛ-Ч 75/15 ГОСТ 530-95 - толщиной 120 мм в сан. узлах и других помещениях с

Изм.	Кол.	Лист	Масс	Подпись	Дата	НИО-Д-383/30.1/ИЯ-08-ОИЗ-1	Лист 8

повышенной блокностью - из кирпича полнотелого керамического К-Н 75/15 ГОСТ 530-95 - толщиной 120 мм;

- межфасные перегородки - каркасно-обшивные, толщиной 74 мм, состоящие из каркаса (металлических стоек с шагом 600 мм) обшитого листами гипсокартона «Knauf» - в один слой по 12 мм, в пазы каркаса укладывается плитный «Rockwool» ЛАЙТ БАТТС (ТУ-5762-034-45757203-99) толщиной 50 мм, что обеспечивает индекс звукоизоляции воздушного шума Rw=43 Дб.

Стены подвала - монолитные, толщиной 300 мм, утепленные:

- в подземной части - плитами экструдированного пенополистирола "Пенотэкс 45"(ТУ 5767-001-56925814-2003) - 60 мм;

- надземной части - негорючим минераловатным утеплителем фирмы "Rockwool плитами Фасад БАТТС Д (ТУ 5762-016-45757203-95) - 150 мм.

Кровля - плоская с внутренним водостоком, с утеплением.

4.4 Архитектурно-планировочные решения блока 2, 3

Блок 2, 3 - 9-ти этажные апартаменты, 2-ух этажный фитнес-центр с сауной и бассейном.

В подвальном этаже расположены технические помещения, приточные вентиляторы, помещение оборудования бассейна.

На 1-м этаже предусмотрен вестибюль для проживающих в гостей с рецепцией, охраной, буфетом, а также при бассейне 2 раздевальни на 30 мест каждая. Так же на 1-м этаже расположены сауны и душевые.

На 2-м этаже расположен фитнес-центр.

С 3-го по 9-й этажи размещаются апартаменты.

Высота подвального этажа «в чистоте» - 2,30 м.

Высота 1-го этажа «в чистоте» - 4,20 м.

Высота 2-го этажа «в чистоте» - 3,9 м.

Высота 3-9-го и технического этажей «в чистоте» - 2,7 м.

В блоке 2, 3 запроектированы:

- пассажирский лифт фирмы «OTIS» - модель Gen2 - грузоподъемностью 1275 кг (17 пасс.) с размерами кабины-1200×2300×2300 мм, предназначенный для пользования инвалидами на кресла-колясках;

- пассажирский лифт фирмы «OTIS» - модель Gen2 - грузоподъемностью 630 кг (8 пасс.) с размерами кабины-1100×1400×2300 мм;

- две эвакуационные лестницы с выходами на кровлю;

- эвакуационную лестницу в срубе 1-го - 2-го этажей с выходом непосредственно наружу.

Изм.	Кол.	Лист	Масс	Подпись	Дата	НИО-Д-383/30.1/ИЗ-08-ОПЗ-1	Лист 9

- лестницу 3-го типа, связывающую второй этаж фитнес центра с подвалом.

Третий блок связывает первый и второй на уровне подвального этажа.

На 1-ом этаже расположен бассейн без купелей, на 2-ом этаже помещение фитнесс-залом для индивидуальных тренировок.

4.5 Материалы и отделка блока 2, 3

Конструкция наружных стен:

- внутренний слой - стена из газосиликатных блоков D600 (ГОСТ 21520-89), толщиной 300 мм;

- наружные стены бассейна (блока 3) - из кирпича полнотелого керамического К-0 100/50 ГОСТ 530-95 - толщиной 380 мм;

- утеплитель - "Rockwool" плиты Фасад БАТТС Д (ТУ 5762-016-45757203-95) - 150 мм (фактически);

В качестве наружного облицовочного слоя запроектированы несколько вариантов отделки:

- навесная вентилируемая фасадная система «ОКАЛ» с воздушным зазором и облицовочными панелями из алюминиевого композитного материала «Architecks»;

- навесной вентилируемой фасадной системы «ОКАЛ» с воздушным зазором и облицовочной плиткой из керамогранита;

- витраж из алюминиевых профилей ф-ны «Lezar». При остеклении «теплого витража» применяется заполнение 32 мм (двойной стеклопакет), при остеклении «холодного» (тонкого) витража - заполнение 6 мм.

В системе витража встраиваемые «теплые» окна с двухкамерным стеклопакетом и двери.

Стекла применяется тонированное.

Заполнение оконных и дверных проемов:

- оконные и дверные (наружные) блоки применяется на основе системы профилей ОКАЛ КПТ70;

- заполнение оконных блоков - двухкамерный стеклопакет;

- заполнение дверных проемов в наружных стенах и в тамбурах на входах - двухкамерные стеклопакеты;

- заполнение оконных и дверных проемов со стеклом во внутренних помещениях здания - алюминиевый профиль, с заполнением одинарным стеклом.

- заполнение дверных проемов в помещениях здания - металлопластиковые и деревянные дверные блоки, двери противопожарные с пределом огнестойкости EI-60 - EI-15 с доводчиком в соответствующих помещениях.

Конструкция внутренних стен:

Изм.	Кол.	Лист	Масс	Подпись	Дата	НИО-Д-383/30.1/ИЗ-08-ОПЗ-1	Лист 10

- шахты лифтов и лестничных клеток выполнены из монолитного железо-бетона, толщиной стенки 200 мм;

Конструкция внутренних перегородок:

- во всех помещениях, кроме «мокрых» из кирпича пустотелого керамического КП-Ч 75/15 ГОСТ 530-95 - толщиной 120 мм. В сан. узлах и других помещениях с повышенной влажностью - из кирпича полнотелого керамического К-Ч 75/15 ГОСТ 530-95 - толщиной 120 мм;

- перегородки между апартаментами - однослойные, состоящие из кирпичной кладки из кирпича пустотелого керамического КП-Ч 75/15 ГОСТ 530-95 - толщиной по 120 мм.

Стены подвала - монолитные, толщиной 300 мм, утепленные:

- в подземной части - плитами экструдированного пенополистирола "Пенотекс 45"(ТУ 5767-001-56925814-2003) - 60 мм;

- надземной части - негорючими минеральными утеплителем фирмы "Rockwool" плитами Фасад БАТТС Д (ТУ 5762-016-45757203-99) - 150 мм.

Кровля - плоская с внутренним водоотводом, с утеплением.

5. ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЕ РЕШЕНИЯ

5.1 Блок 1

Подземная стоянка

Параметры мест для хранения автомобилей, проездов, пандусов определены в зависимости от типа хранения автомобилей, их габаритов, маневренности и учетом требований «ВНТП 01-91».

Принято - 100% - «среднего класса» типа "Волга", "Ауди", "BMW", "Mercedes-Benz» с максимальными габаритами 4990х1950х1500(h).

Предусмотрено 2 м/место - окно выезда для транспорта инвалидов с нарушением опорно-двигательного аппарата.

Установка осуществляется в основном задним ходом под углом 90° без дополнительного маневра.

Пути движения автомобилей внутри автостоянок оснащаются ориентирующими водителя указателями, с применением светящихся красок и люминесцентных покрытий.

Выходы в подземную стоянку обозначаются с помощью ясных и хорошо видимых указателей.

Автостоянка оборудуется первичными средствами пожаротушения в соответствии с требованиями ППБ 01.

Подземная стоянка оснащается системой автоматизации парковок, включающую в себя:

- Управляющие системы ограничения проезда;

- Видеоконтроль въезда/выезда.

Офисы

Занимают полностью 3-6 этаж блока. Каждый «офисный» этаж имеет сан. узлы, комнату уборочного инвентаря, приемную с тут же кабинет генерального директора с комнатой отдыха и гардероб-холл, и кабинет заместителя генерального директора.

Количество работающих в офисных помещениях - 738 человек.

Универсам

Проектом предусматривается организация продовольственного магазина на 1 этаже торговой площадью 658,95 м² в составе вышеназванных предприятий магазинов розничной торговли продовольственными товарами.

Закусочная на 25 посадочных мест с баром на 16 посадочных мест.

Закусочная расположена на 1-ом этаже центра и предназначена обеспечить питанием посетителей и работников предприятий торгово-сервисного центра.

5.2 Блок 2, 3

Фитнес-центр

Фитнес - центр расположен на 1-ом и 2-ом этажах блока 2.

В фитнес-центре расположены:

- тренажерный зал, сауна.

- бассейн в блоке 3.

Для них запланированы 2 раздевальни на 30 мест каждая.

Количество посетителей в фитнес-центре - 100 человек.

Буфет на 15 посадочных мест

На 1-ом этаже спланирована запроектирован буфет на 15 посадочных мест.

Буфет работает на полуфабрикатах высокой степени готовности и обеспечивает питанием проживающих в гостинице.

6. КОНСТРУКТИВНЫЕ РЕШЕНИЯ

6.1 Общее описание конструкций объекта

На площадке предполагается строительство здания торгово-сервисного центра переменной этажности с подземной стоянкой.

Конструктивная схема блоков 1 и 2 - безригельная каркасная-стеновая.

Общая устойчивость и геометрическая неизменяемость блоков 1 и 2 обеспечиваются: яйцом жесткости (поперечно-рамовые связи), монолитными дисками перекрытий, а также диафрагмой жесткости, расположенной в блоке 1А.

Конструктивная схема блока 3 - рамный каркас.

Общая устойчивость и геометрическая неизменяемость блока 3 обеспечиваются жесткостью узлов сопряжения ригель-колонна и колонна-фундамент.

За относительную отметку 0.000 принят уровень чистого пола первого этажа блока 1, что соответствует абсолютной отметке 44.00 м.

6.2 Конструктивные схемы и конструкции фундаментов

Для уменьшения абсолютных и относительных деформаций основания фундамент блоков 1 и 2 запроектирован как комбинированный свайно-плитный (КСП) согласно СП 50-102-2003 «Проектирование и устройство свайных фундаментов» и включает в себя монолитную железобетонную плиту переменной толщины и буронабивные железобетонные цельные сваи сплошного квадратного сечения с ненапрягаемой арматурой длиной 12,0 м (серия 1.011.1-10, вып.1).

Основания плиты может являться ИГЭ-3 (суглинок тугопластичный), ИГЭ-4 (суглинок мягкопластичный), ИГЭ-5 (суглинок текучепластичный).

Несущим слоем свай служит ИГЭ-6 - суглинок тугопластичный с прослоями супесей, с примесью органического вещества (угол внутреннего трения = 19 градусов; удельное сцепление =25 кПа; модуль деформации = 9 МПа).

На площадке выполнены испытания грунтов натурными сваями (Технический отчет по испытаниям грунтов натурными сваями, ЗАО «ОчкоПИОГЭ»). Согласно результатам испытания предельное значение сопротивления сваи (Fu) составляет 735 кН (свая сечением 300х300 мм длиной 12 м).

Расчетная нагрузка на сваи принята 50 тс. Сопряжение свай с плитой принято жесткое.

Бетон плиты В22,5 W6 F100, бетон свай В20 F200 W6.

Для обеспечения водонепроницаемости плиты как железобетонной конструкции следует применять состав «Пенетрон Адмикс» (добавка 1% сухой смеси от массы цемента при приготовлении бетонной или сметы).

Перекрытия и покрытия выполнены в виде монолитных железобетонных плит толщиной 220 (250) мм.

Армирование плит предусматривается отдельными стержнями основное по всему полю плиты и дополнительное в местах, требующих усиления. Бетон плит класса В22,5 F75.

Несущие колонны выполнены монолитными железобетонными сечением 400х400, 500х500,

600х600 мм. Сечение колонн уменьшается по высоте здания. Армирование колонн выполнено вязаными каркасами. Стык каркасов колонн по высоте выполнен с перепуском без сварки. Бетон колонн класса В22,5 F75.

Стены подвала, стены лестничных клеток и лифтовых шахт выполнены монолитными железобетонными толщиной 300, 200мм. Армирование стен выполнено сварными каркасами. Стык каркасов стен по высоте выполнен с перепуском без сварки. Арматурные каркасы стен расположены с шагом 400мм. Бетон стен подвала класса В22,5 F100, бетон выше расположенных стен остальных этажей класса В22,5 F75.

Защитный слой рабочей арматуры несущих железобетонных конструкций принят не менее диаметра рабочей арматуры и не менее значений указанных в п.п. 5.5. СНиП 2.03.01-84* «Бетонные и железобетонные конструкции».

7. РЕШЕНИЯ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА

7.1 Транспортное обслуживание

Подъезд к объектам сервисному обслуживанию и ов. Тип 3 ов. Автомобилей, расположенных на севере и востоке территории соответственно.

Проектируемый проезд выполнен на расстоянии 5-8 м от стен здания, с учетом удобства подъезда пожарной спецтехники, легковых автомобилей, специализированного транспорта для обслуживания комплекса и механизированной уборки. Планировка проезда обеспечивает возможность механизированной уборки.

Проезд рассчитан на три основных вида транспорта:

- легковые автомобили;
- грузовые для обслуживания торгово-сервисного центра;
- автотранспорт специального назначения (пожарные автомобили и другие) и хозяйственных служб.

Подъезд спецавтомобилей аварийных и аварийно аварийных бригад, ширина 4,5 и 7 м у автотранспорта А1.

Для обеспечения подъезда к торгово-сервисному центру пожарных машин предусмотрена возможность кругового подъезда на расстоянии 5 метров от наружных стен по асфальтобетонным проездам и тротуарам.

Данный противопожарный проезд обеспечивает доступ пожарных с автолестниц или автоподъемников в любое помещение.

Для обеспечения наиболее эффективного четырехкратного кругового объезда

автомобилей: на 21, 54, 6 и 6 машино/мест в ОП -ной на автостоянке - 42 машиномест для такси/такси зоны отдыха. Для такси/такси предусмотрено в месте зона а отдыха-сервисный центр. Для гаражирования используется а также предусмотрено место на встройки помещения такси/такси общественной стоянки автомобилей.

7.2 Пешеходное движение

Вокруг проектируемого здания предусмотрены пешеходные проходы, с северо-восточной стороны зона отдыха с расстановкой малых архитектурных форм.

Пешеходная сеть решена с учетом следующих факторов:

- удобство пешеходной доступности всех объектов (здание торгово-сервисного центра автостоянки);
- удобство для инвалидов и маломобильных граждан;
- организация движения, исключающая пересечение пешеходных потоков с путями грузового транспорта.

Пешеходные проходы выполнены по безопасности с минимальными уклонами в соответствии с направлениями основных путей движения пешеходов.

Ширина основных пешеходных путей составляет - 3,0, второстепенных - 1,5 м.

7.3. Вертикальная планировка и поверхностный водоотвод

Проектируемый участок имеет рельефный рельеф с абсолютными отметками 41,30 - 41,77 м.

Общее понижение рельефа наблюдается в северо-восточном направлении.

План организации рельефа выполнен с учетом отметок существующих зданий.

Проектные уклоны спланированной территории приняты от 5 до 63 ‰, проектные отметки увязаны с прилегающей территорией.

Минимальный продольный уклон по проезжей части принят 5 ‰.

Водоотведение поверхностных вод осуществляется по лотку. За пикет 0+000 лотков «Лотка» на пикете 1+00 уклон 1 равен 44,40 1.

Вода поверхностного стока отводится по лоткам в ливневую канализацию. Лотки - глубиной отсчета общая «лоп» а самая глубокая - глубиной глубина.

Сопряжение поверхностных лотков и ливневой канализации с отмостки, ширина отмостки 1 м, а самая с отмостки поверхностных лотков в канализацию.

Высота в нижнем лотковом поверхностном сопряжении с отмостки поверхности 100 мм, а самая в отмостки.

Тип поверхности 4 м. НО-Д-383/30.1/05-00-ПЗ-2.

Изм.	Кол.	Лист	Масс	Подпись	Дата	НО-Д-383/30.1/05-00-ПЗ-1	Лист 15

7.4 Решения по благоустройству и озеленению

Мероприятия по благоустройству и озеленению подчинены основному градостроительному требованию - создание комфортных условий для посетителей данного торгово-сервисного центра в частности, создание эстетической привлекательности проектируемого объекта.

Также территория самого проектируемого торгово-сервисного центра предусмотрено следующие:

- [illegible]
- обустройство и [illegible] «[illegible]»;
- зоны отдыха с расстановкой малых архитектурных форм;
- площадки для [illegible];
- [illegible];
- [illegible].

7.4.1 Озеленение

Рабочим проектом предусматриваются следующие мероприятия по озеленению территории:

- устройство газона и [illegible] в этого -[illegible] в [illegible];
- посадка деревьев - ель [illegible];
- устройство [illegible] [illegible] (декоративному-[illegible]) в цветочных [illegible].

План озеленения приведен на листе 6 ш. НО-Д-383/30.1/05-00-ПЗ-2.

Высеивание этого площадью 0,15 м в пределах всего участка [illegible] в одном и тоже и [illegible] [illegible] [illegible].

7.4.2 Покрытия

Параметры автодорог и проездов выбраны в соответствии со СНиП 2.07.01-89* "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений".

Проезды запроектированы двухполосные шириной 4,5 м с бетонным бортовым камнем и 7 м у автостоянки А1. Проезды имеют асфальтобетонное покрытие, площадью 3938 м².

Вокруг проектируемого здания предусмотрены пешеходные проходы, с северо-восточной стороны зона отдыха с расстановкой малых архитектурных форм.

Покрытие проходов - плитка «Бетогран».

Для [illegible] проходов, [illegible], [illegible] [illegible] [illegible].

Детали покрытий и цоколя сооружений приведены на листе 9 ш. НО-Д-383/30.1/05-00-ПЗ-2.

Изм.	Кол.	Лист	Масс	Подпись	Дата	НО-Д-383/30.1/05-00-ПЗ-1	Лист 16

8. СВЕДЕНИЯ О ПОТРЕБНОСТИ ОБЪЕКТА В ЭНЕРГОРЕСУРСАХ

8.1 Тепловая энергия

Максимально-часовая нагрузка на комплексную застройку составляет 3,06 **Мвт** в том числе:

На отопление:

- Общая – 0,42 Гкал/ч (0,49 Мвт)

В том числе:

- Блок 1 – 0,18 Гкал/ч (0,21 Мвт);
- Блок 2, 3 – 0,244 Гкал/ч (0,284 Мвт).

На вентиляцию:

- Общая – 1,79 Гкал/ч (2,08 Мвт)

В том числе:

- Блок 1 – 1,039 Гкал/ч (0,324 Мвт);
- Блок 2, 3 – 0,653 Гкал/ч (0,758 Мвт).

На горячее водоснабжение:

- Общая – 0,423 Гкал/ч (0,492 Мвт);

В том числе:

- Блок 1 – 0,19 Гкал/ч (0,23 Мвт);
- Блок 2, 3 – 0,27 Гкал/ч (0,32 Мвт).

8.2 Водоснабжение, канализация и пожаротушение

Водоснабжение с учетом полива – 131,06 м³/сут.

Холодное водоснабжение:

- Общая – 67,04 м³/сут;

В том числе:

- Блок 1 – 22,16 м³/сут;
- Блок 2, 3 – 48,45 м³/сут.

Горячее водоснабжение:

- Общая – 60,27 м³/сут;

В том числе:

- Блок 1 – 10,66 м³/сут;
- Блок 2, 3 – 49,60 м³/сут.

Канализация:

- Общая – 127,31 м³/сут;

В том числе:

- Блок 1 – 30,82 м³/сут;
- Блок 2, 3 – 96,48 м³/сут.

Пожаротушение:

- Внутреннее пожаротушение – 2 струи по 2,5 л/с;
- Автоматическое пожаротушение подземной стоянки – 21,9 л/с;
- Внутреннее пожаротушение подземной стоянки – 2 струи по 5 л/с;
- Автоматическое пожаротушение подземной стоянки – 58,03 л/с.

8.3 Электрическая энергия

Напряжение первичное:

- Блок 1 – первичное – 10 кВ;
- Блок 2, 3 – первичное – 10 кВ.

Напряжение вторичное:

- Блок 1 – вторичное – 0,380 кВ;
- Блок 2, 3 – вторичное – 0,380 кВ.

Расчетная нагрузка потребителя:

- с шин 0,4 кВ ТП, кВт (кВА) – 821,2 (996,0);

9. МЕРОПРИЯТИЯ ПО САНИТАРНО-ЭПИДЕМИОЛОГИЧЕСКИМ ТРЕБОВАНИЯМ К ОБЪЕКТУ

9.1 Санитарно-защитные зоны и санитарные разрывы

Санитарные разрывы для проектируемого объекта следующие:

- Площадка для мусоросборников (20 м) – обеспечивается.

9.2 Инсоляция

Проектируемый объект не оказывает влияние на существующие жилые застройку согласно приложение 20 ш. НИ-Д-383/30.1/05-08-ОПЗ-1.

9.3 Естественное освещение

В соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1278 – 03 «Гигиенические требования к естественному, искусственному и совмещенному освещению жилых и общественных зданий» в офисах и жилой части здания запроектировано боковое естественное освещение.

Общественная часть - коэффициент естественного освещения принят 1,0 %.

Жилые комнаты, гостиные столовые - коэффициенты естественного освещения принят 0,5 %.

Подвалы общественных допускается проектировать без естественного освещения.

9.4 Искусственное освещение

Нормируемые уровни освещенности, качественные параметры осветительной установки приняты по СНиП 23-05-95* и СанПиН 2.2.1/2.1.1.1278-03 данного вида.

Предусматриваются следующие виды внутреннего освещения помещений:

- рабочее освещение;
- аварийное (безопасности) освещение - АТС электрощитовые, насосная, машинные помещения лифтов;
- аварийное (эвакуационное) освещение - лифтовые холлы, лестницы, коридоры;
- ремонтное освещение - 36 В.

Входы в здания, которые знаки и указатели пожарных гидрантов освещаются светильниками, присоединенными к сети аварийного освещения.

Тип светильников выбирается в соответствии со средой и назначением помещений.

В подсобных помещениях и в подвале применяются светильники с лампами накаливания.

Управление светильниками автоматическое, через фотореле, установленным во ВРП, и местное - выключателями и переключателями. Дополнительное управление предусматривается от системы "умный дом" по отдельному проекту.

Освещение застенных номеров выполняется светильниками с лампами накаливания, по выбору заказчика. В ванных комнатах устанавливаются светильники влагозащищенного исполнения IP44 (h=2,0).

Высота установки электроустановочных изделий от уровня чистого пола:

- выключателей	- 1,0 м;
- штепсельных розеток	- 0,3 м;
- штепсельных розеток в рабочей зоне кухонь	- 1,0 м.

9.5 Микроклимат

Расчетные параметры внутреннего воздуха приняты на основании нормативных документов и составляют:

Температура в зимний период года:

- жилые апартаменты	21 (23) °С;
- ванные комнаты	25 °С;

- бассейн	25 °С;
- фитнес-центр	20 °С;
- вестибюль, постоянная клетка	16 °С;
- офисные помещения	21 °С;
- электрощитовые и АТП	10 °С;
- машинные отделения лифтов	5 °С;

Относительная влажность 55% (в теплый период года), 45% (в холодный период года).

Скорость движения воздуха 0,15 м/сек.

9.6 Защита от шума и вибрации

Требуемая по СНиП 23-03-2003 «Защита от шума» звукоизоляция жилых домов обеспечивается следующими мероприятиями:

- Звукоизоляционной защитой наружных ограждающих конструкций;
- Звукоизоляционной защитой межэтажных перекрытий;
- Установкой оконных блоков с звукопенными стеклопакетами;
- Применением глушителей шума в системах принудительной вентиляции в общественных помещениях.

9.7 Строительные и отделочные материалы

Все примененные при строительстве материалы и изделия должны иметь санитарно-эпидемиологические заключения (сертификаты соответствия) разрешающие их применение в условиях, определенных проектом.

9.8 Санитарная очистка территории

Работами проектом предусмотрено организованная уборка мусора на запроектированной площадке для сбора мусора на пять контейнеров емкостью 0,9 м³ с отсеком для крупногабаритного мусора, рассчитанные на обслуживание соответствующей спецтехникой.

Мусороудаление с данной площадки предусматривается два раза в день.

Подъезд спецавтотранспорта к площадкам и обслуживание контейнеров обеспечивается с улицы Мира.

Проект выполнен на основании требований и рекомендаций СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

10. МЕРОПРИЯТИЯ ПО ЗАЩИТЕ ЗДАНИЙ ОТ КРАЖ И ПОСЯГАТЕЛЬСТВ

В проекте предусмотрены следующие мероприятия по обеспечению безопасности:

- предусматривается сейф-двери, при этом двери выполнены с открыванием наружу.
- в помещениях предполагается устройство охранной сигнализации (по периметру окон);
- здание оборудуется пожарной системой сигнализации;
- здание оборудуется системой оповещения о чрезвычайных ситуациях;
- в здании предусматривается круглосуточная охрана. Контроль над охранными системами и системами видео наблюдения ведется из центрального диспетчерского поста, размещенного на 1-ом этаже;
- въезд в паркинг оборудуется воротами с механическим приводом. Открывание ворот выполняется сотрудниками охраны или осуществляется по индивидуальному ключу, выдаваемому сотрудникам, за которыми закреплены посты в подземном паркинге.

11. МЕРОПРИЯТИЯ ПО ЗАЩИТЕ ОБЪЕКТА ОТ ГРЫЗУНОВ И СИНАТРОПНЫХ ЧЛЕНИСТНОГИХ

Для борьбы с насекомыми и грызунами используются современные эффективные средства, разрешенные органами и учреждениями госсанэпидслужбы в установленном порядке.

11.1 Защита объекта от грызунов

- применение для изготовления порогов и нижней части дверей на высоту не менее 50 см материалов, устойчивых к повреждению грызунами;
- использование устройств и конструкций, обеспечивающих самостоятельное закрытие дверей;
- устройство металлической сетки фрамуг в местах выхода вентиляционных отверстий, отверстий подвала;
- герметизация с использованием металлической сетки мест прохода коммуникаций в перекрытиях, стенах, сооружениях;
- исключение возможности проникновения грызунов в свободное пространство при установке декоративных панелей, отделке стен гипсокартонными плитами и другими материалами, монтаже подшивных потолков.

11.2 Защита объектов от синатропных членистоногих

- устройство автономных вентиляционных систем;
- герметизация швов и стыков этих и смежных перекрытий, мест ввода и прокладки электропроводов, санитарно-технических и других коммуникаций через перекрытия, стены и другие ограждения, мест стыковки вентиляционных блоков.

12. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПО ОБЪЕКТУ

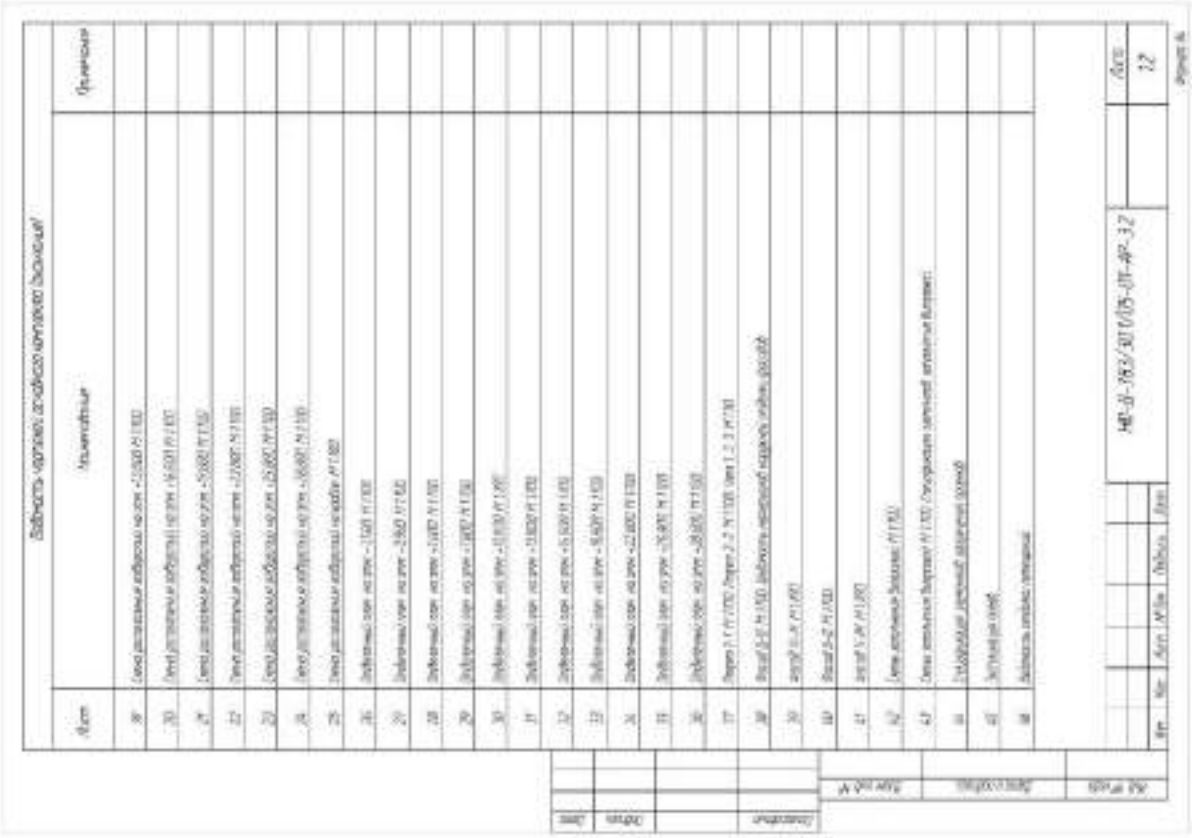
Технико-экономические показатели по объекту приведены в таблице 12.1

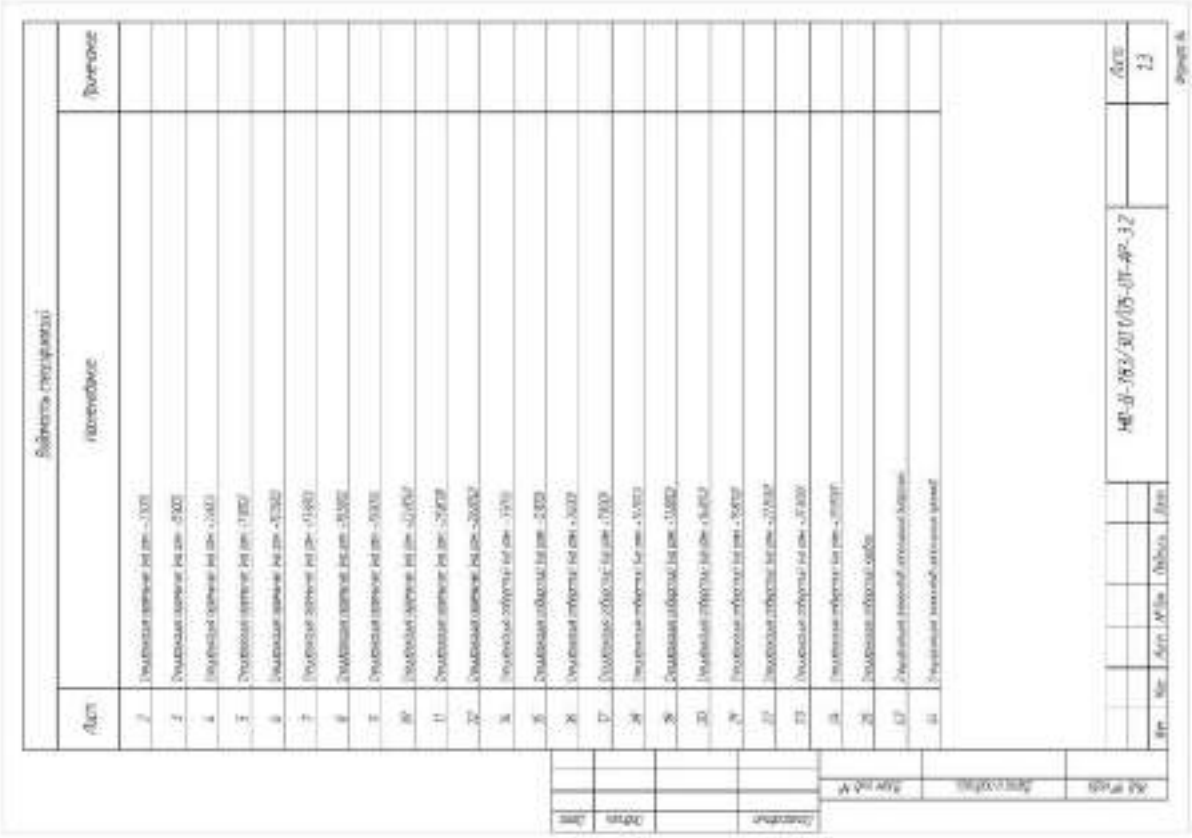
Таблица 12.1

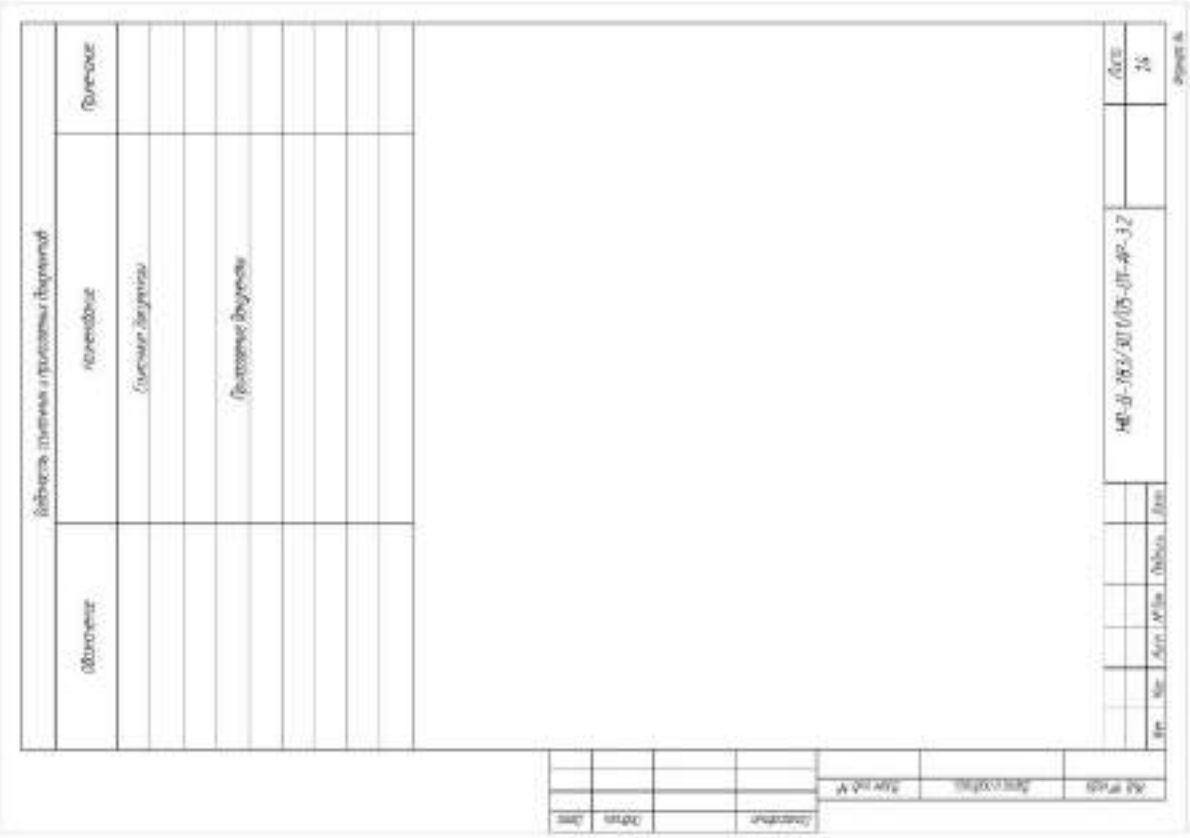
Показатель	Значение
- Площадь земельного благоустройства	9805 м²
- Площадь проездов и автостоянок	3008 м²
- Площадь тротуаров	1416 м²
- Площадь озеленения	7965 м²
Блок 1	
- Площадь застройки	2488,73 м²
- Общая площадь блока	14 768,38 м²
- В том числе площадь подвала	1917,21 м²
- Полезная площадь блока	8233,00 м²
- Расчетная площадь блока	10231,06 м²
- Количество работающих в смену	739 чел.
- Площадь встроенно-зон предприятий общественного питания	665,36 м²
- Строительный объем здания выше отметки 0,000	55846,32 м³
- Строительный объем здания ниже отметки 0,000	7505 м³
Блок 2, 3	
- Общая площадь блоков	7 820,66 м²
В том числе:	
- Подвальный этаж	754,18 м²
- 1 этаж	946,67 м²
- 2 этаж	1000,40 м²
- 3 этаж	646,71 м²
- 4 этаж	627,88 м²
- 5 этаж	639,94 м²
- 6 этаж	639,65 м²
- 7 этаж	642,33 м²
- 8 этаж	678,51 м²
- 9 этаж	725,13 м²

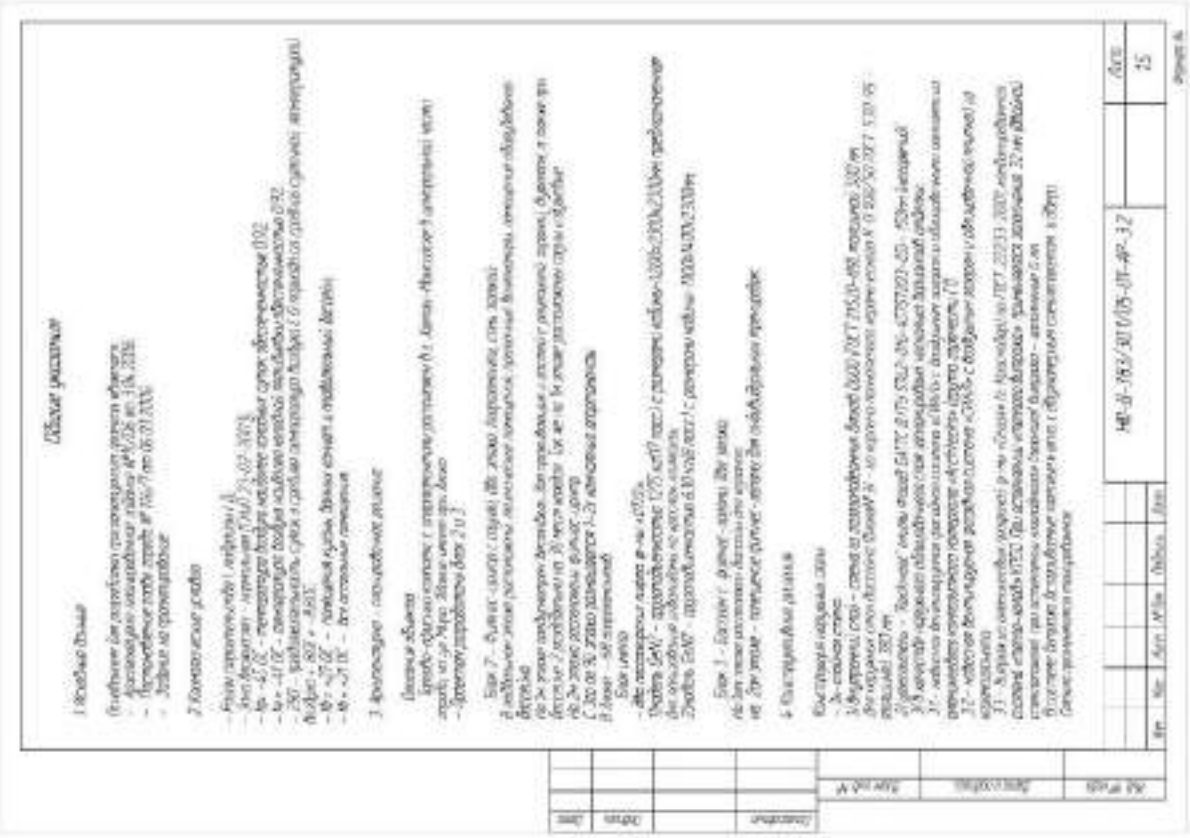
- Техническая часть	10314 м²
Количество помещений	68
В том числе	
- отдельная	60
- проходная	7
- площадь помещений	4 519,35 м²
- Кажо-место помещений	2 980,24 м²
- Строительный объем Блока 2, 3	28173,21 м³

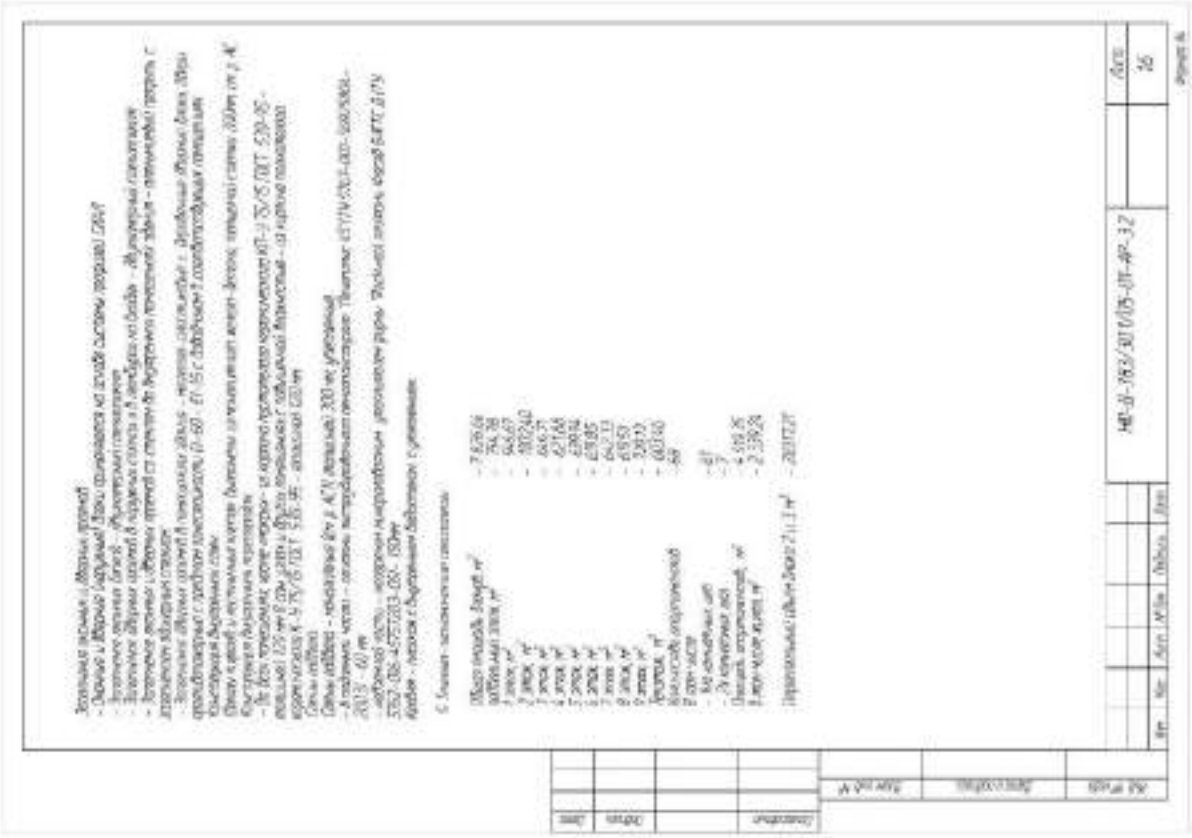
Изм.	Кол.	Лист	Масс	Подпись	Дата	НИ-Д-383/30.1/05-08-ОИТ3-1	Лист 23

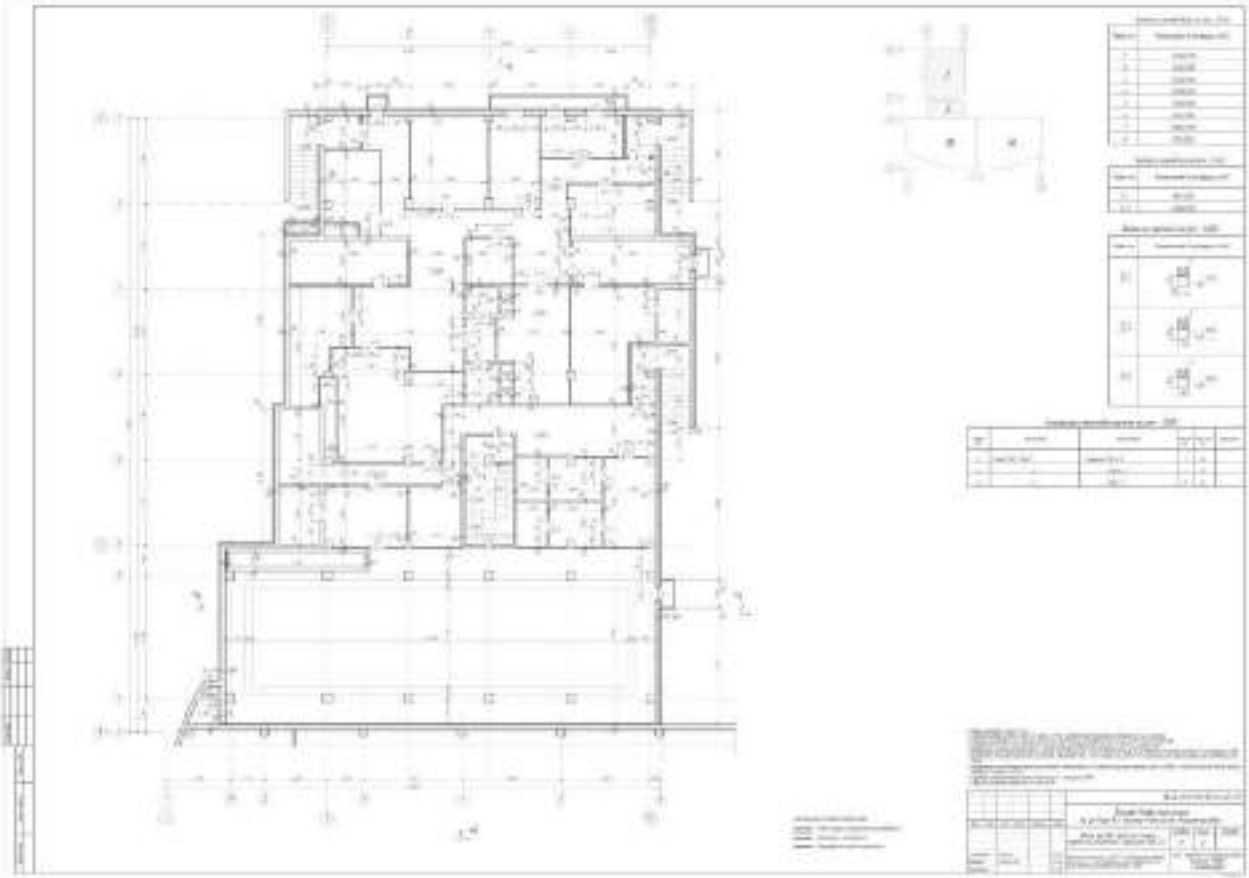


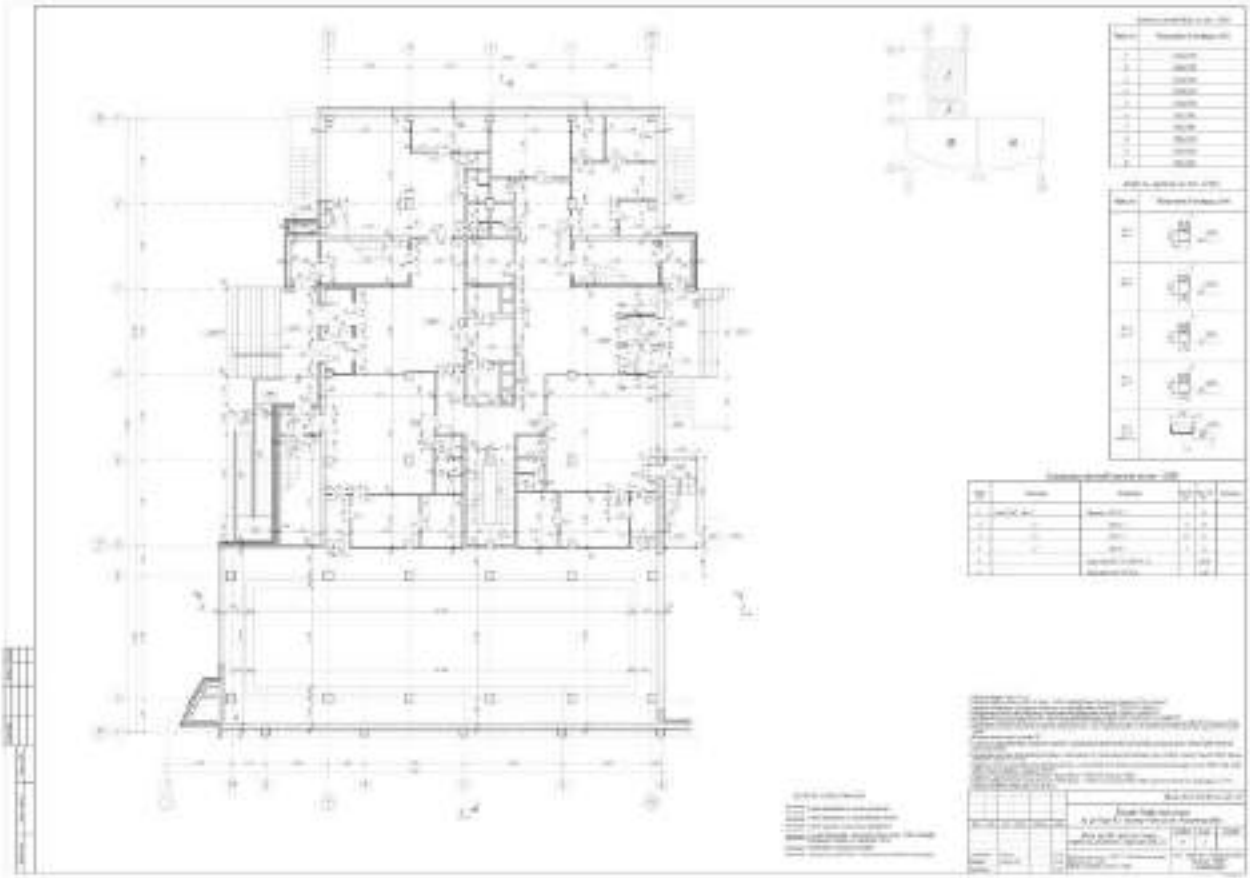


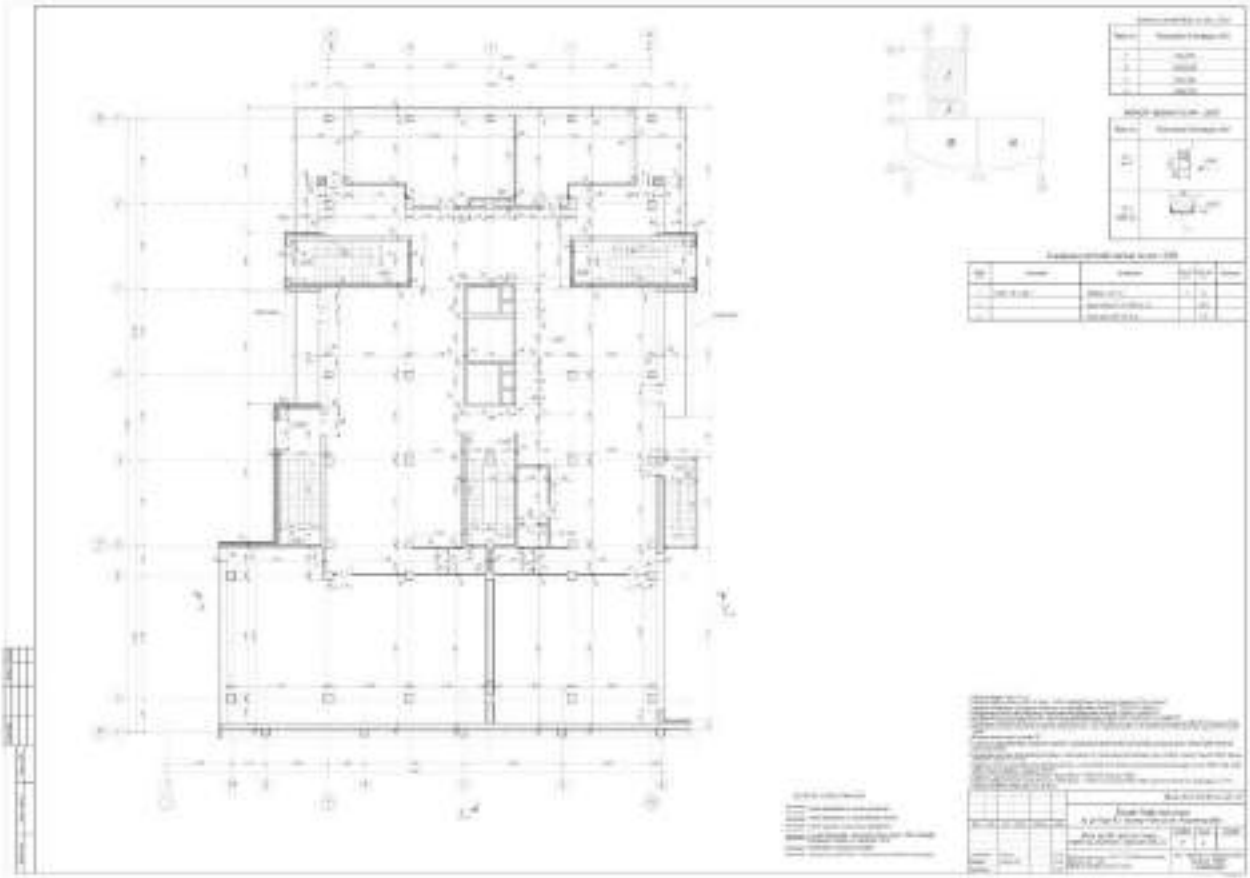


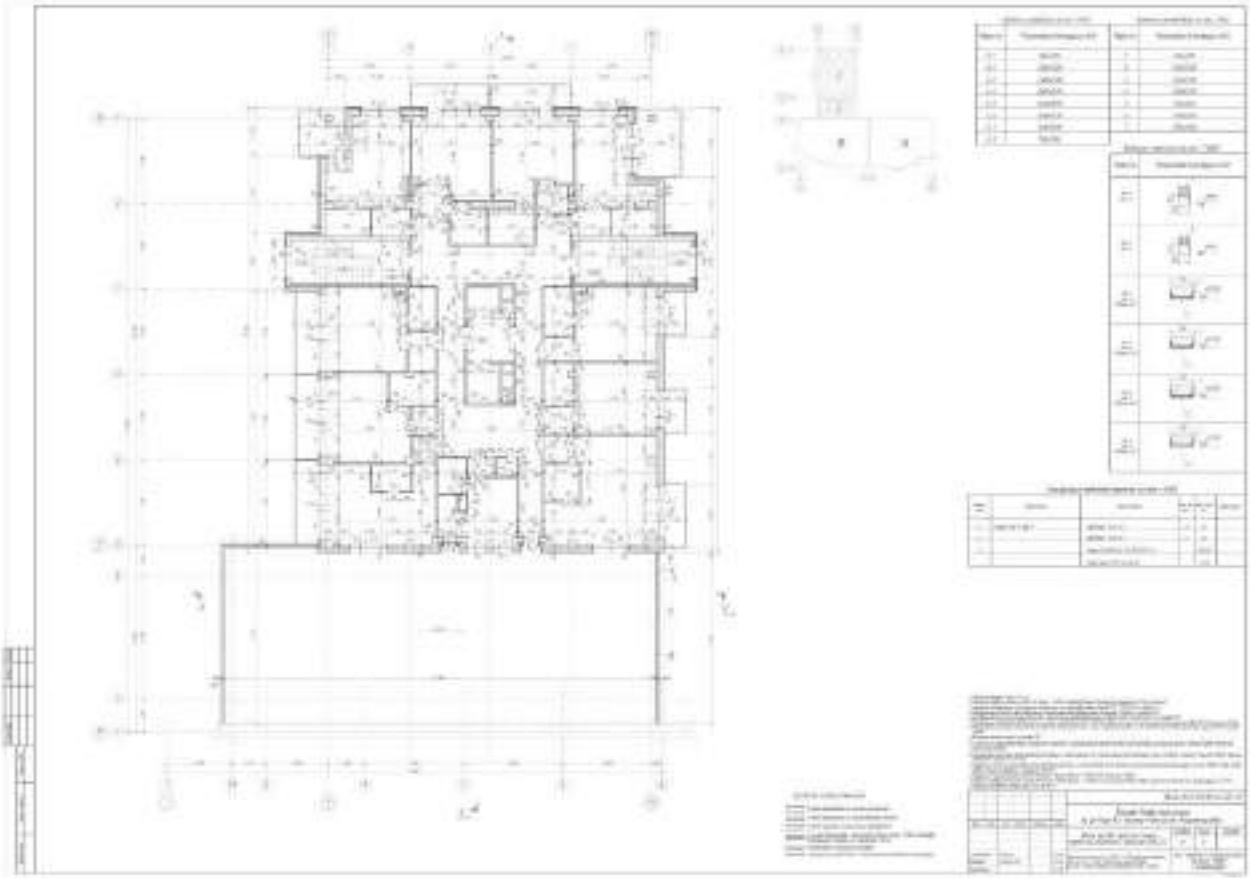


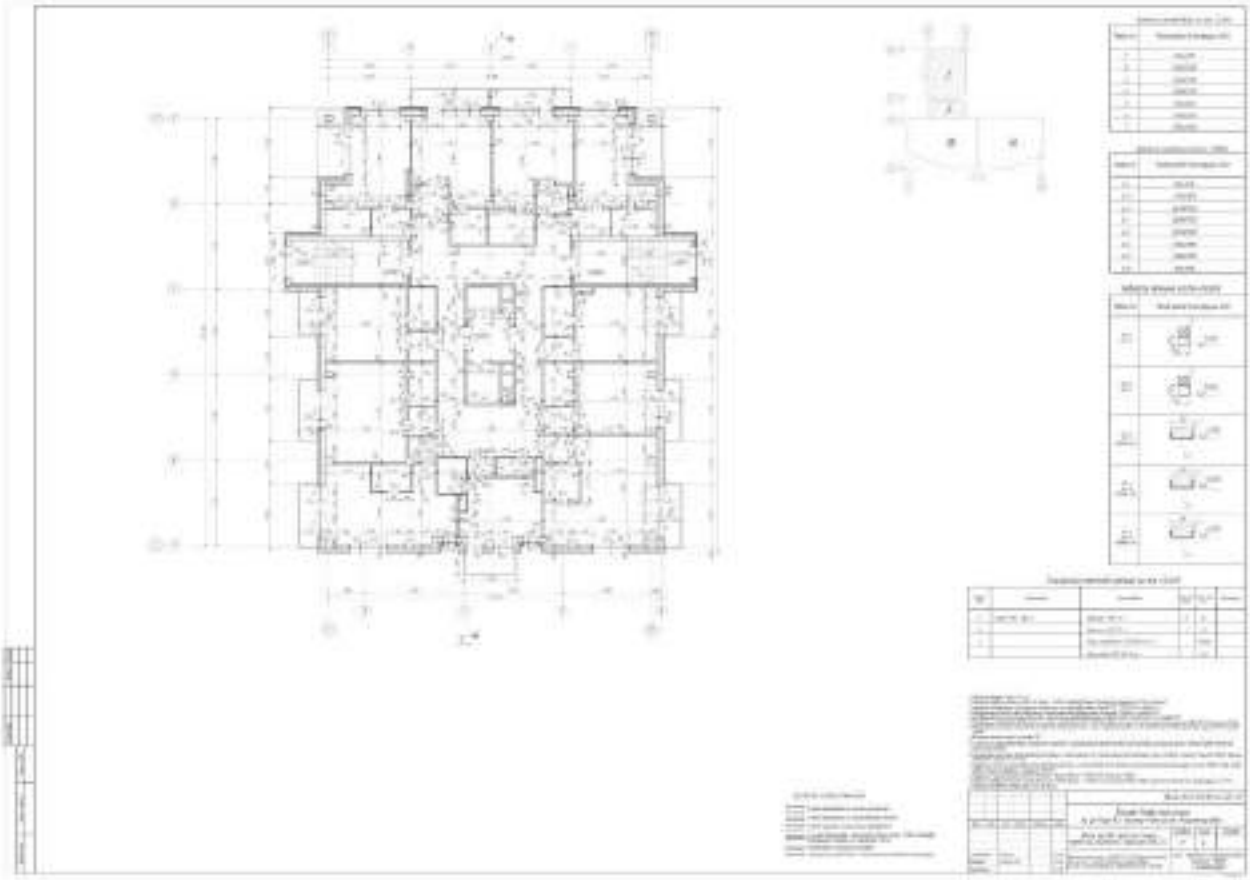


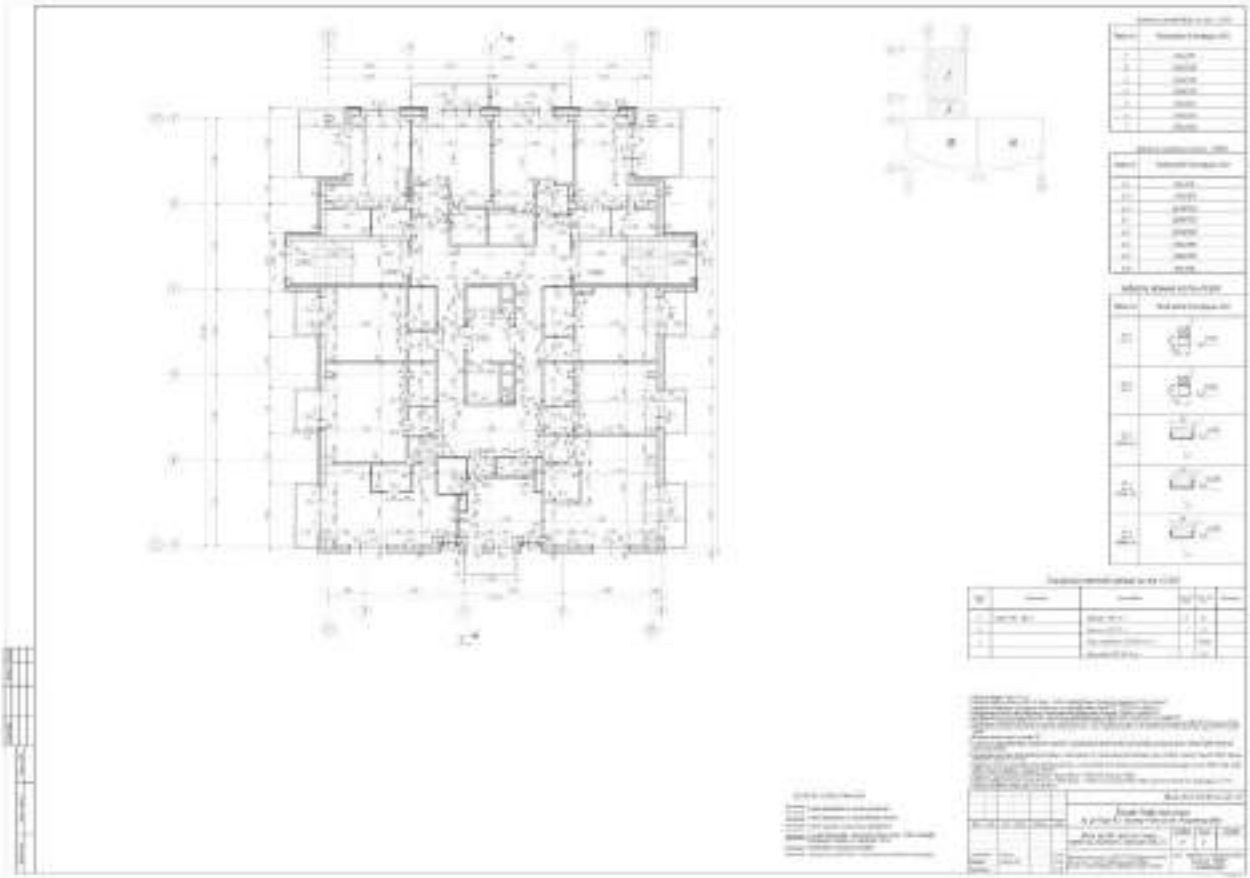


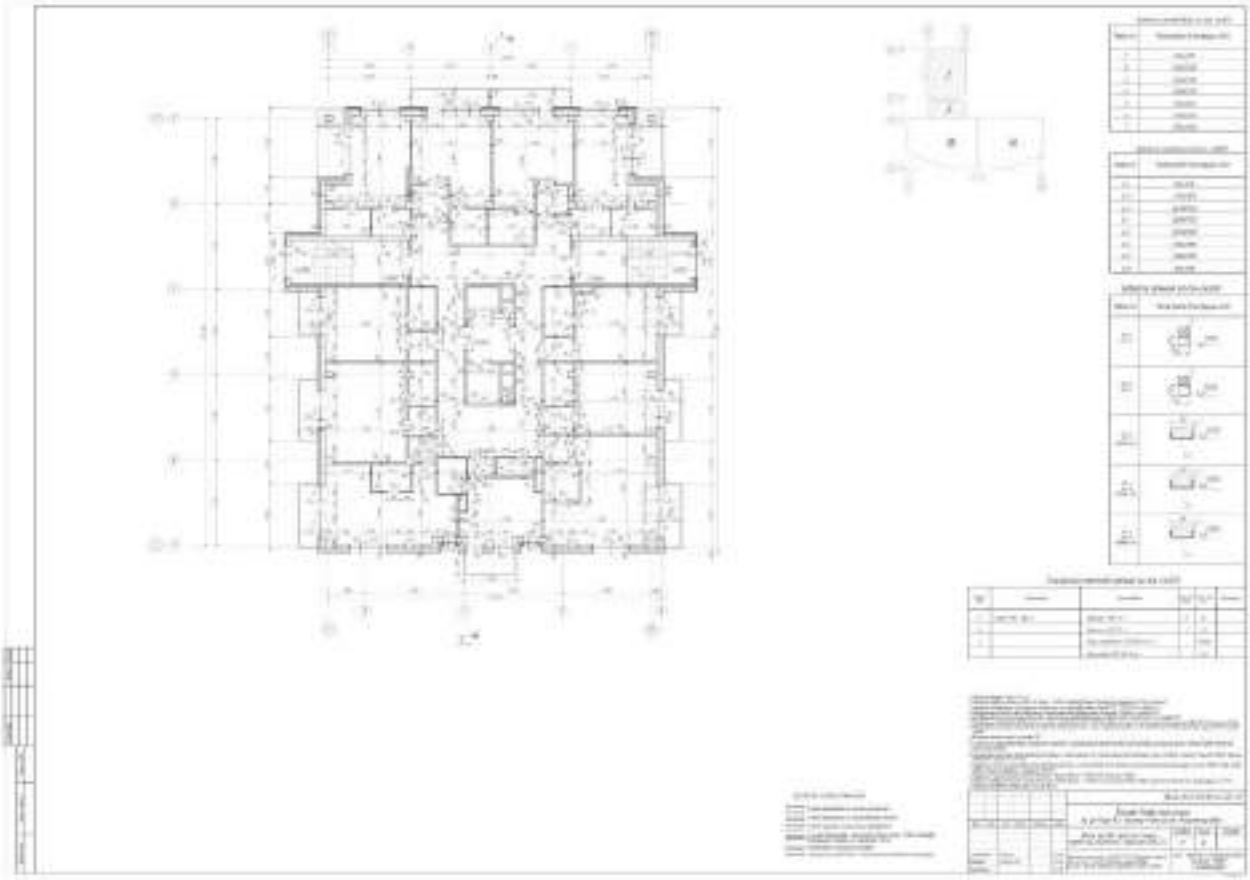


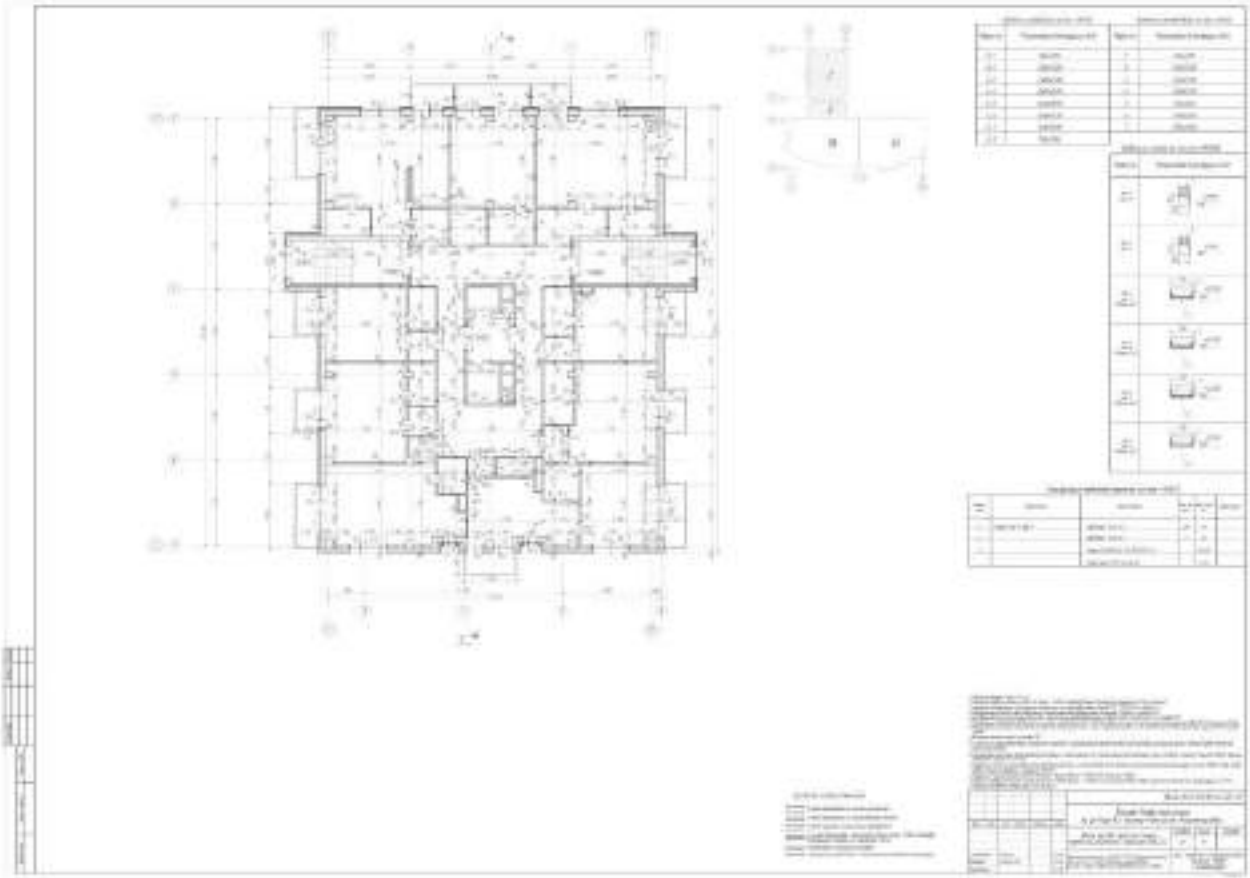


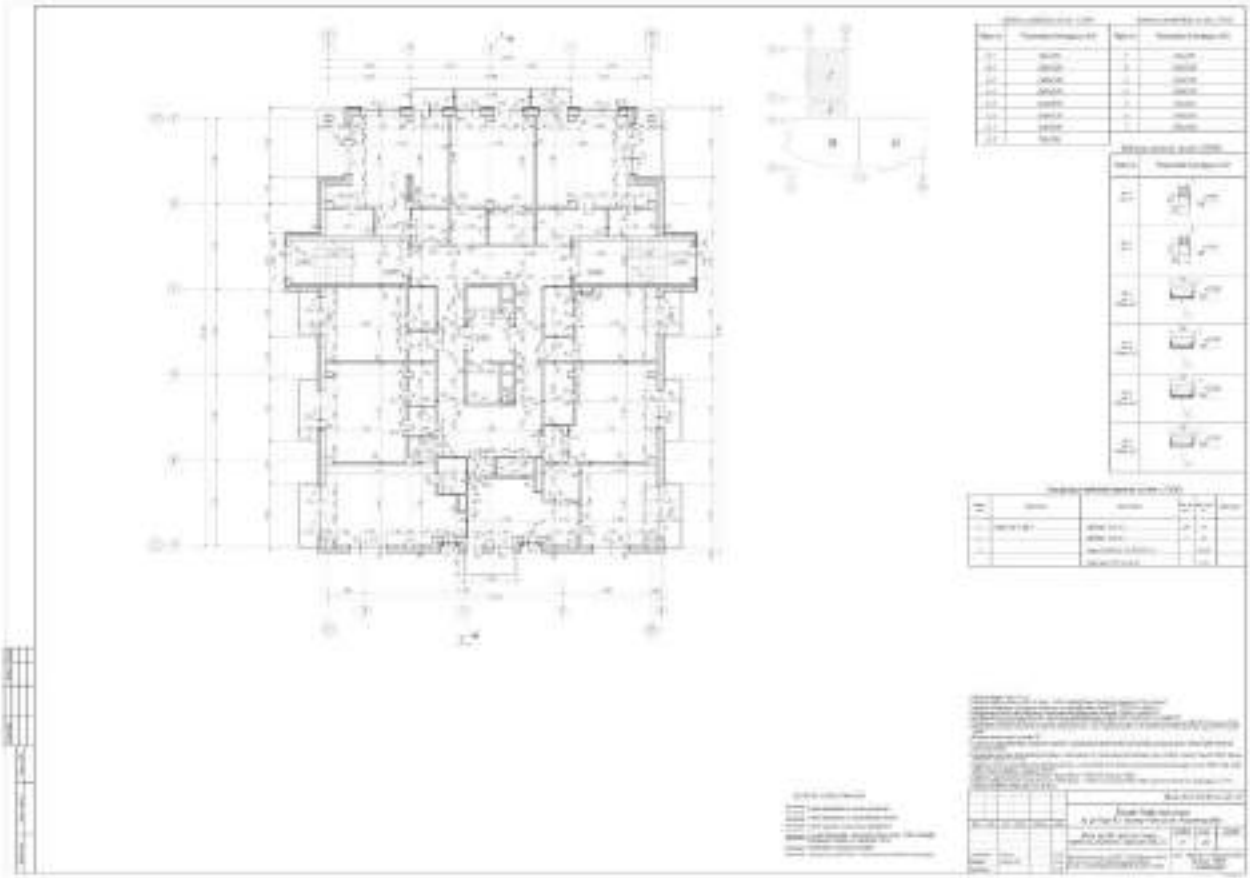


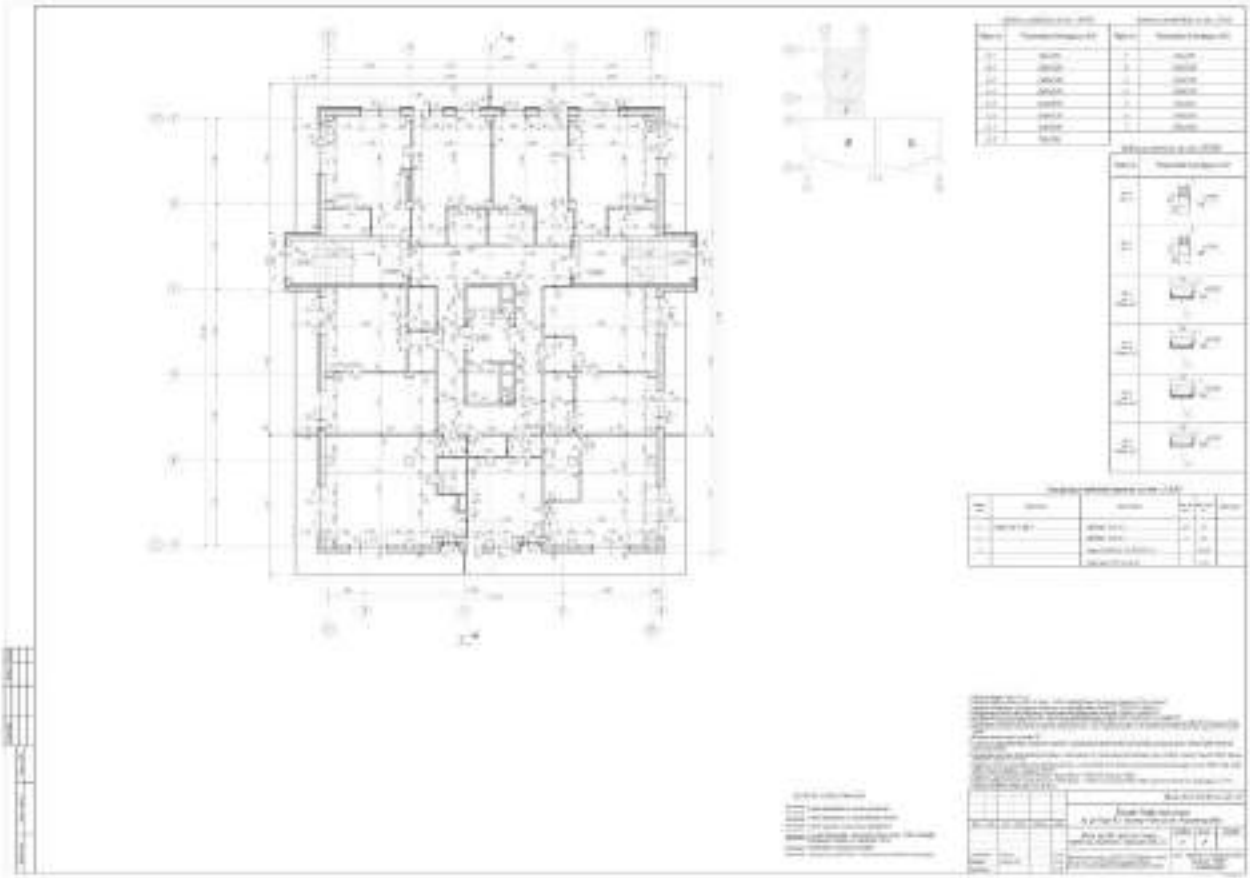


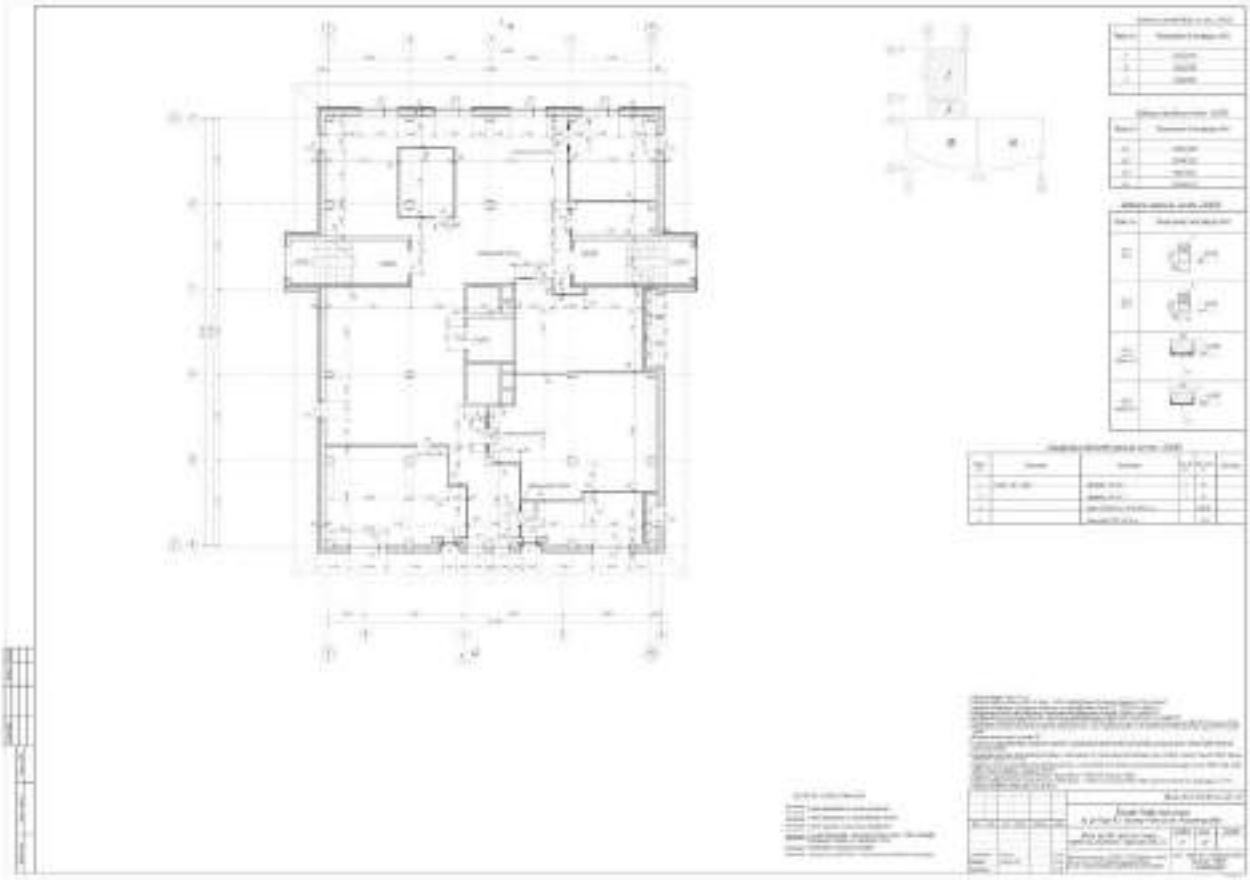


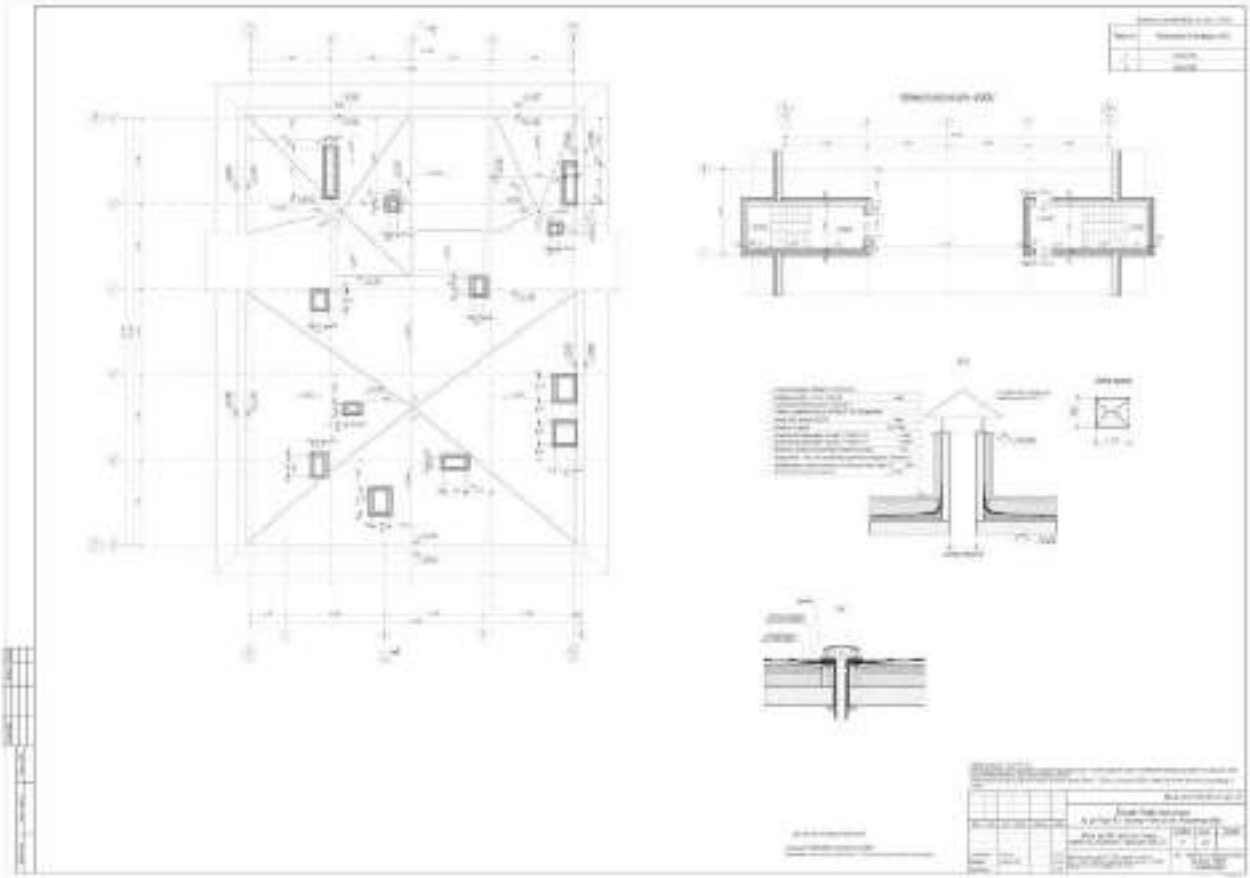


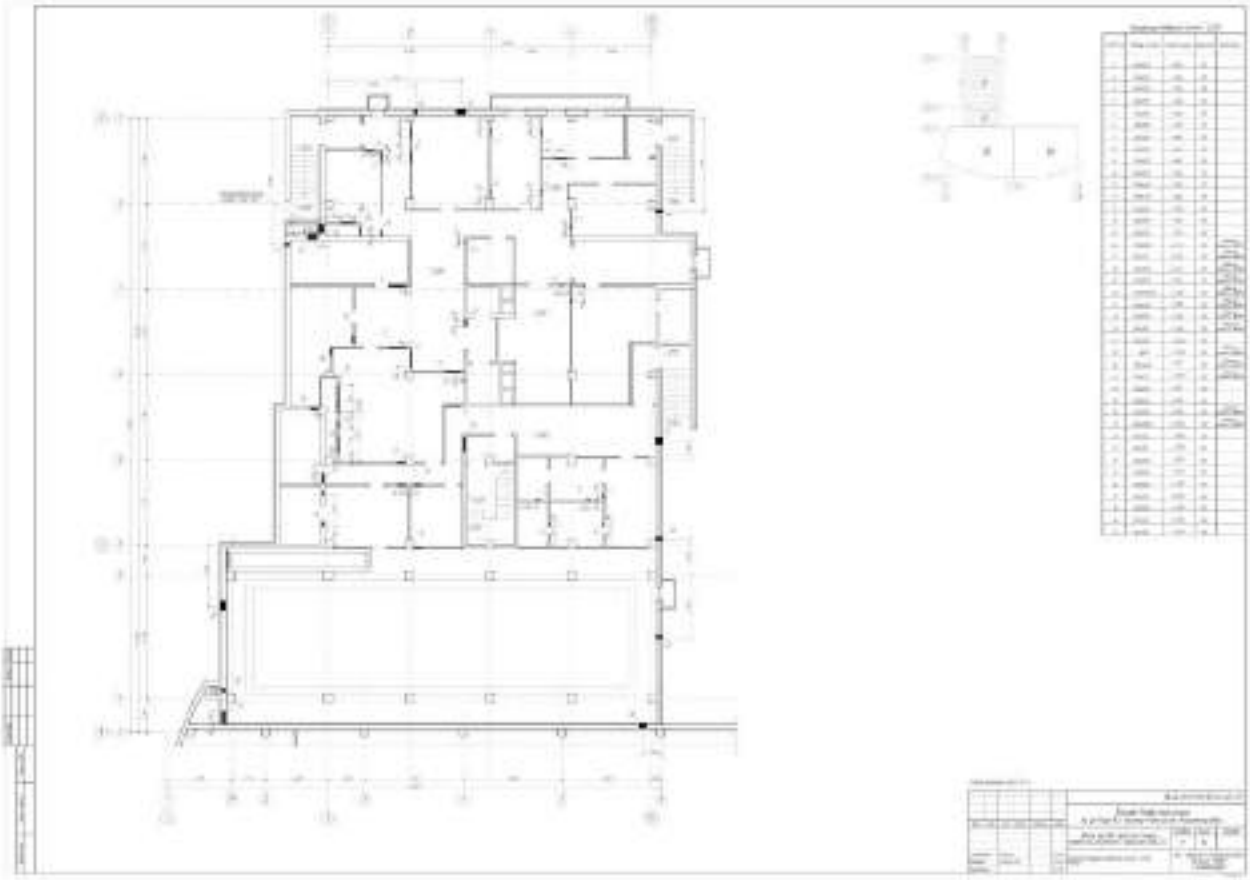


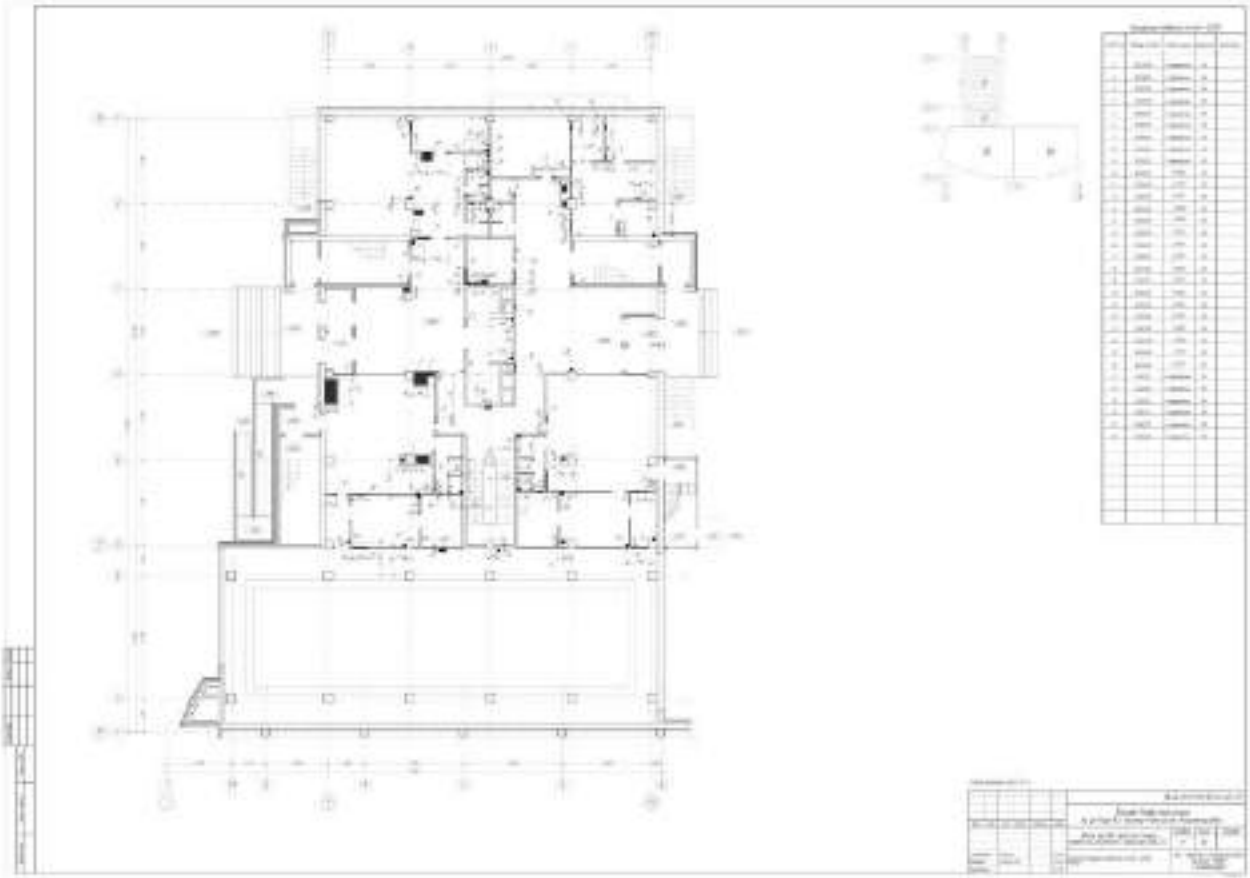


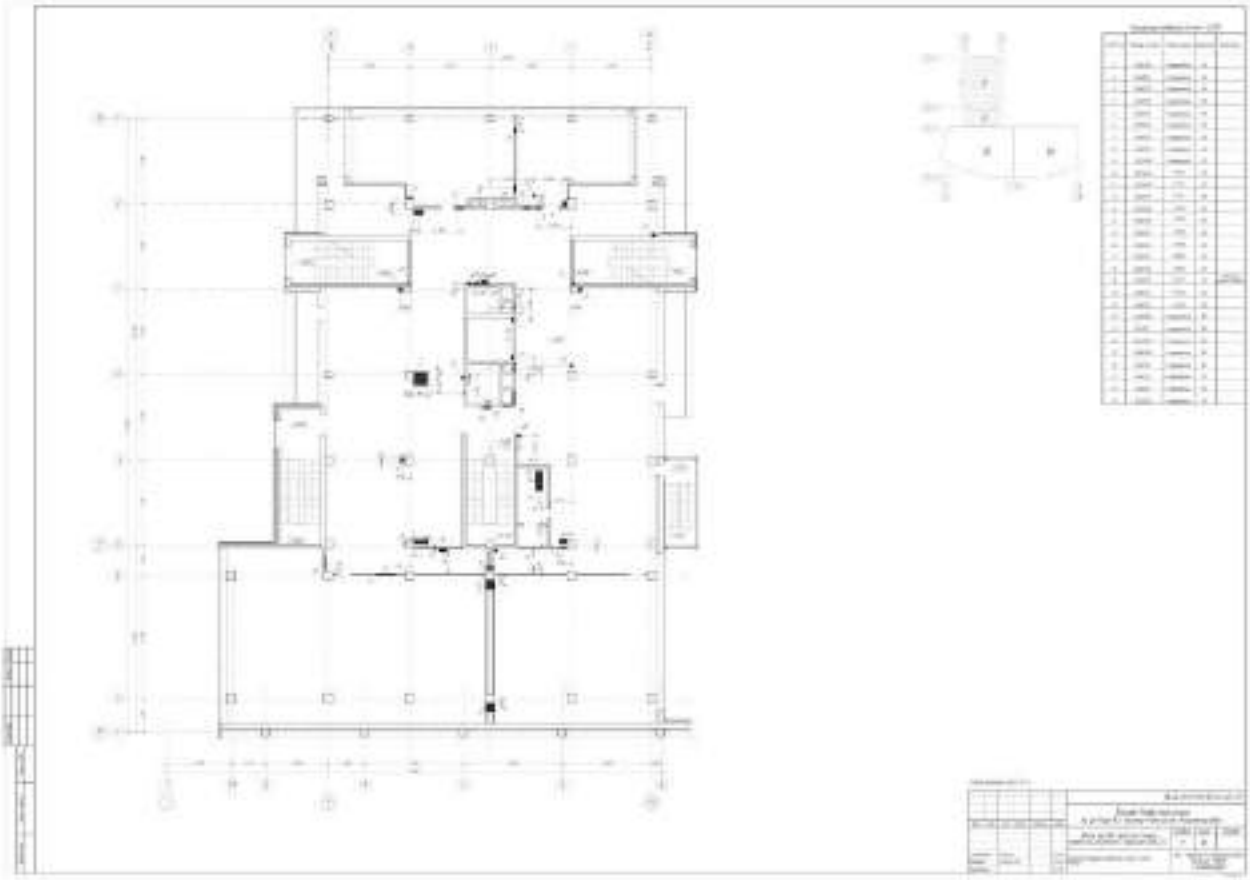


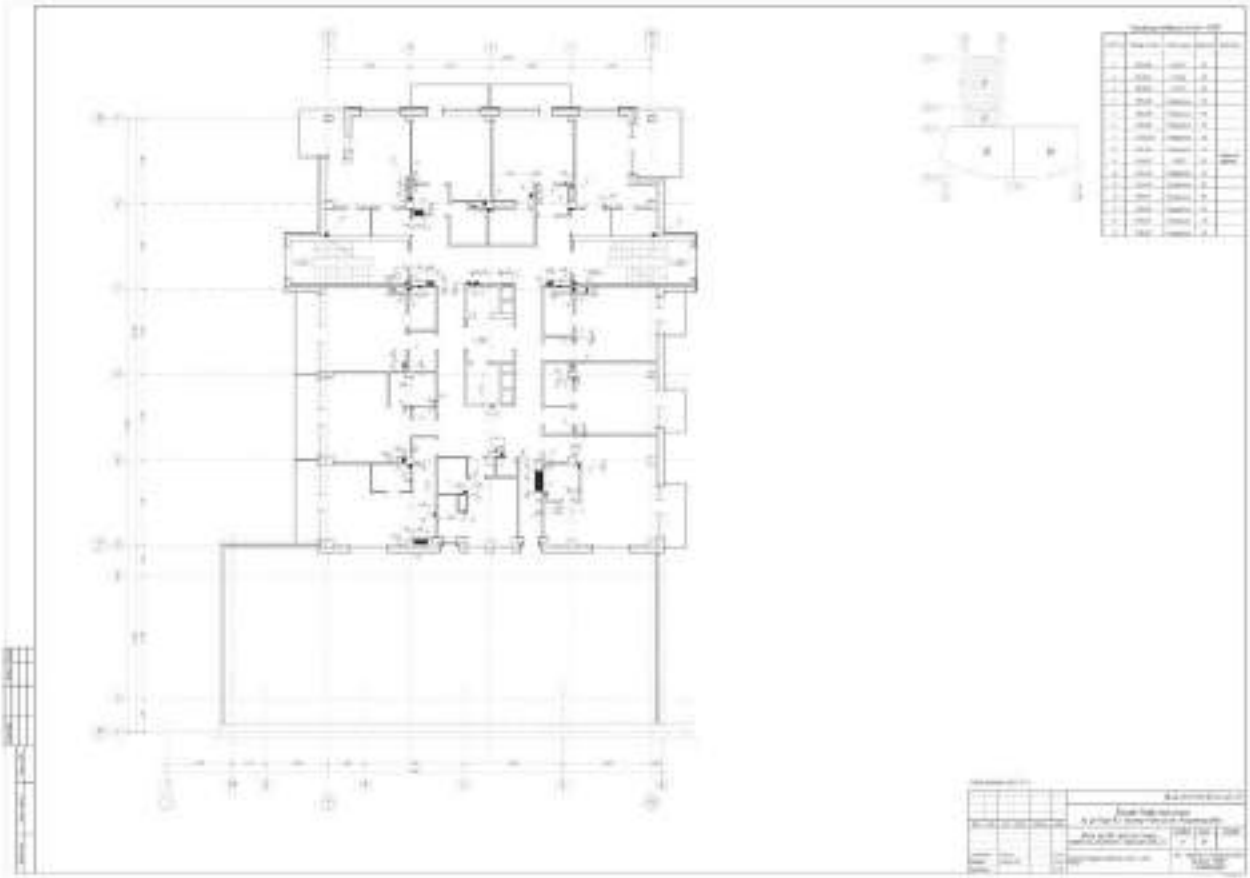


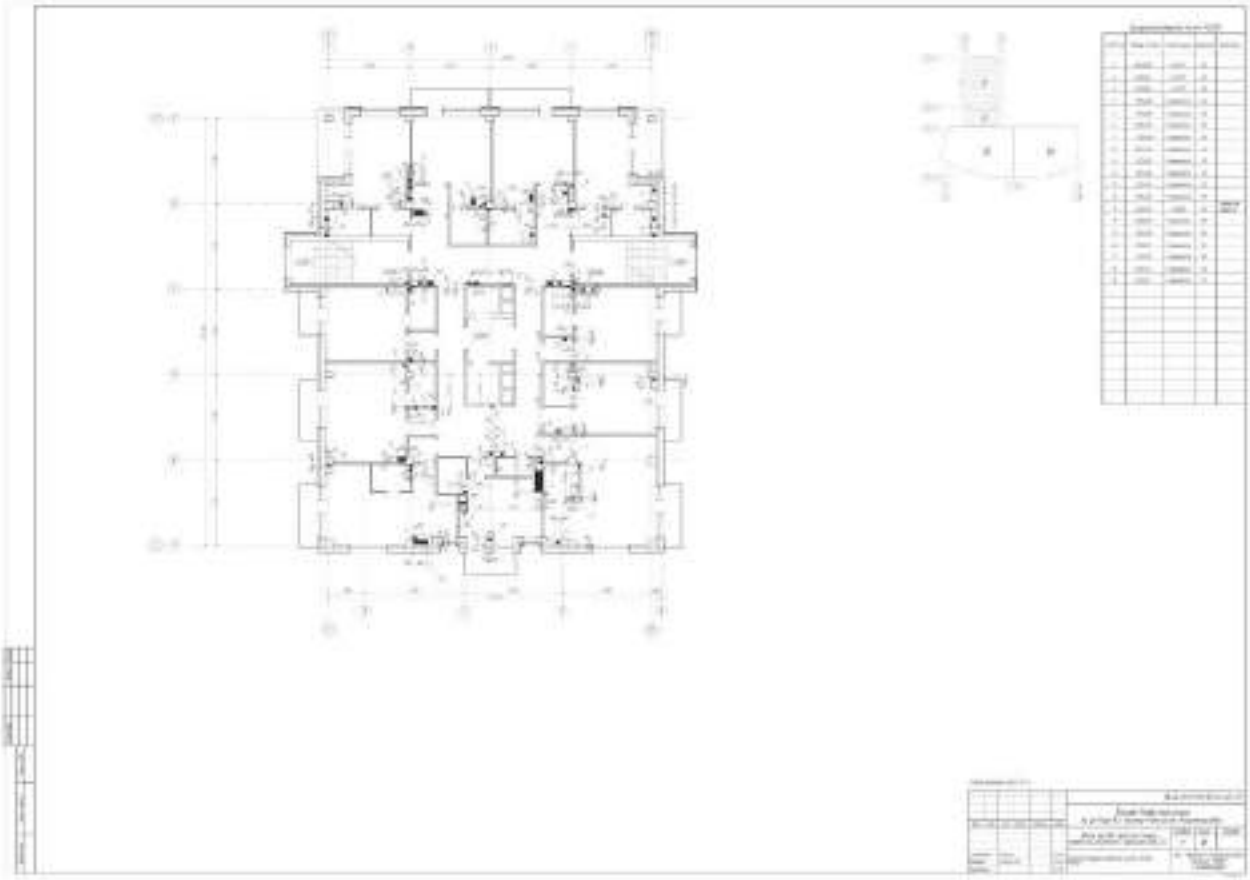


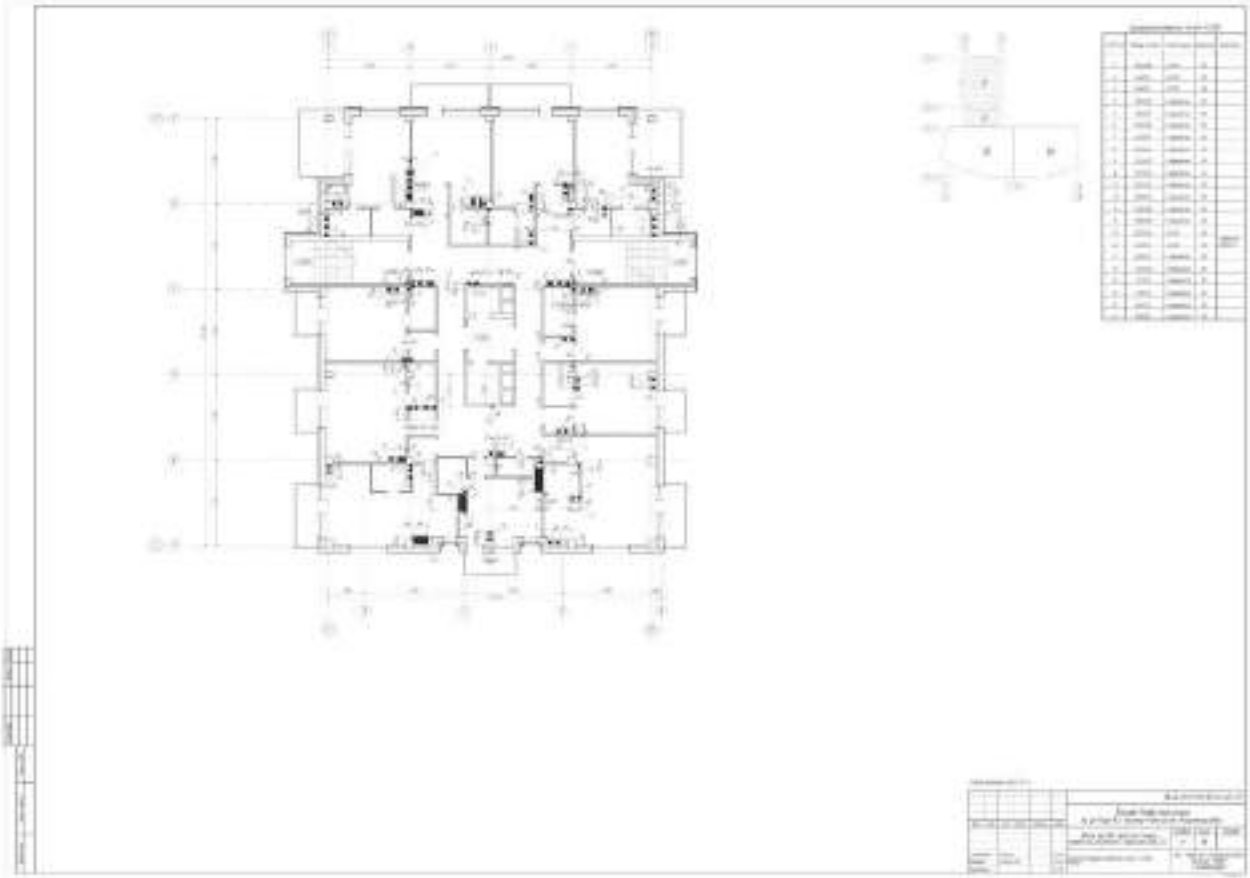


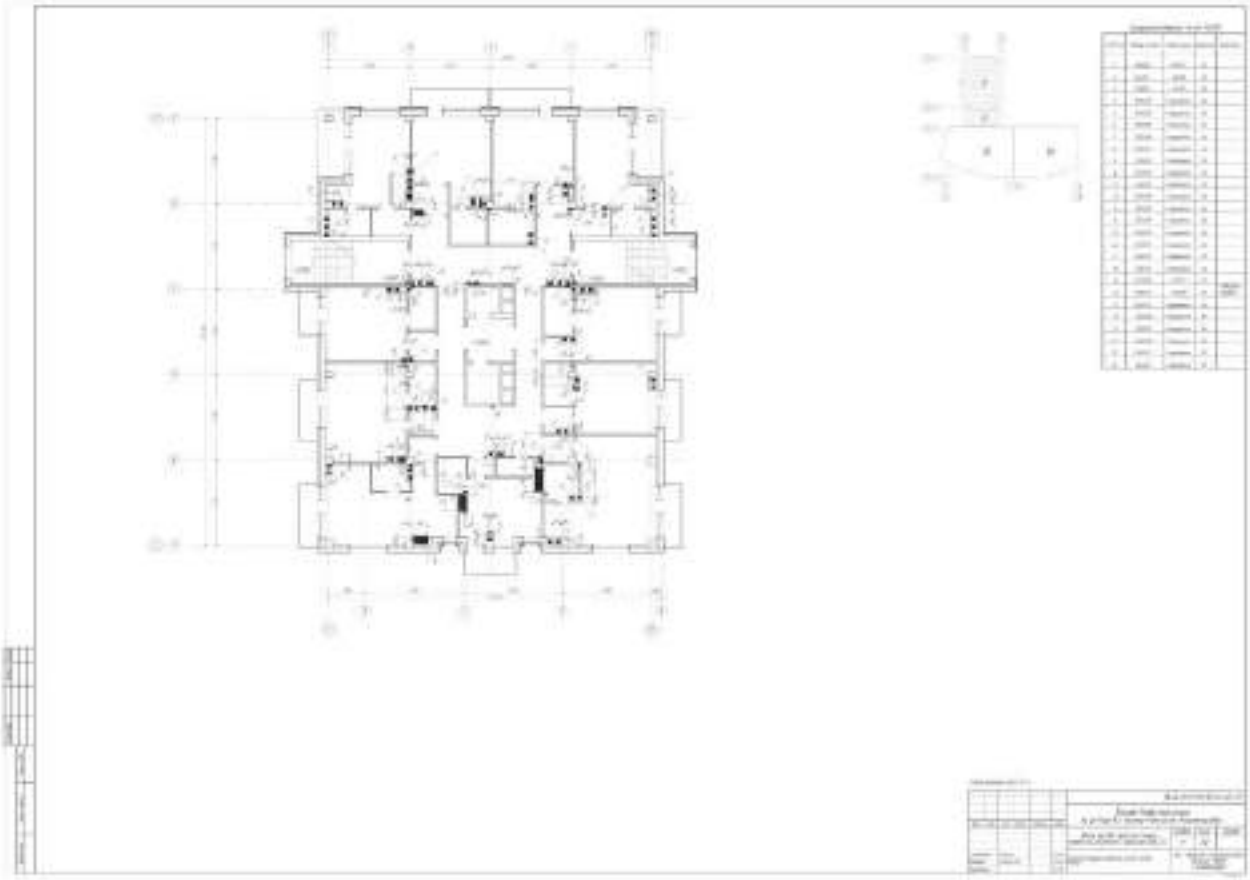


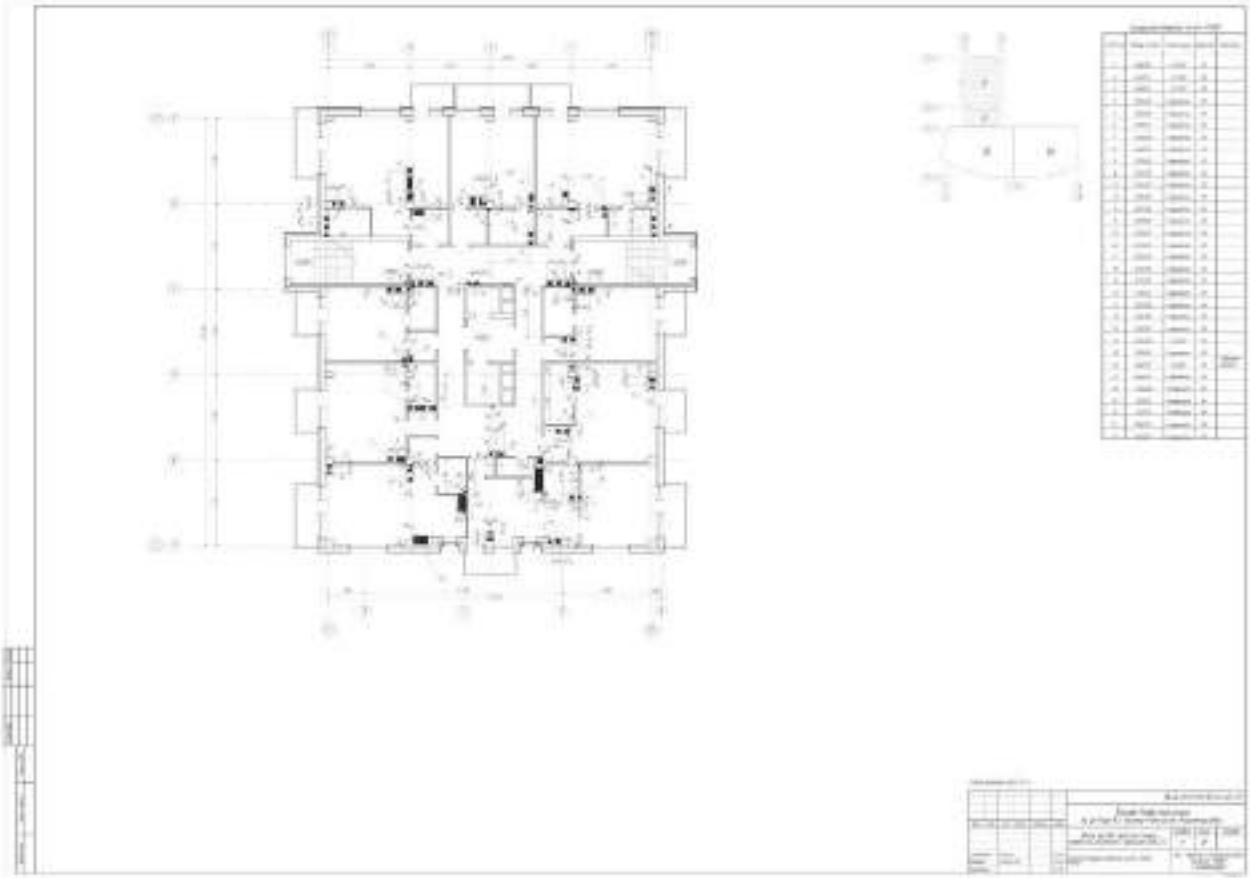


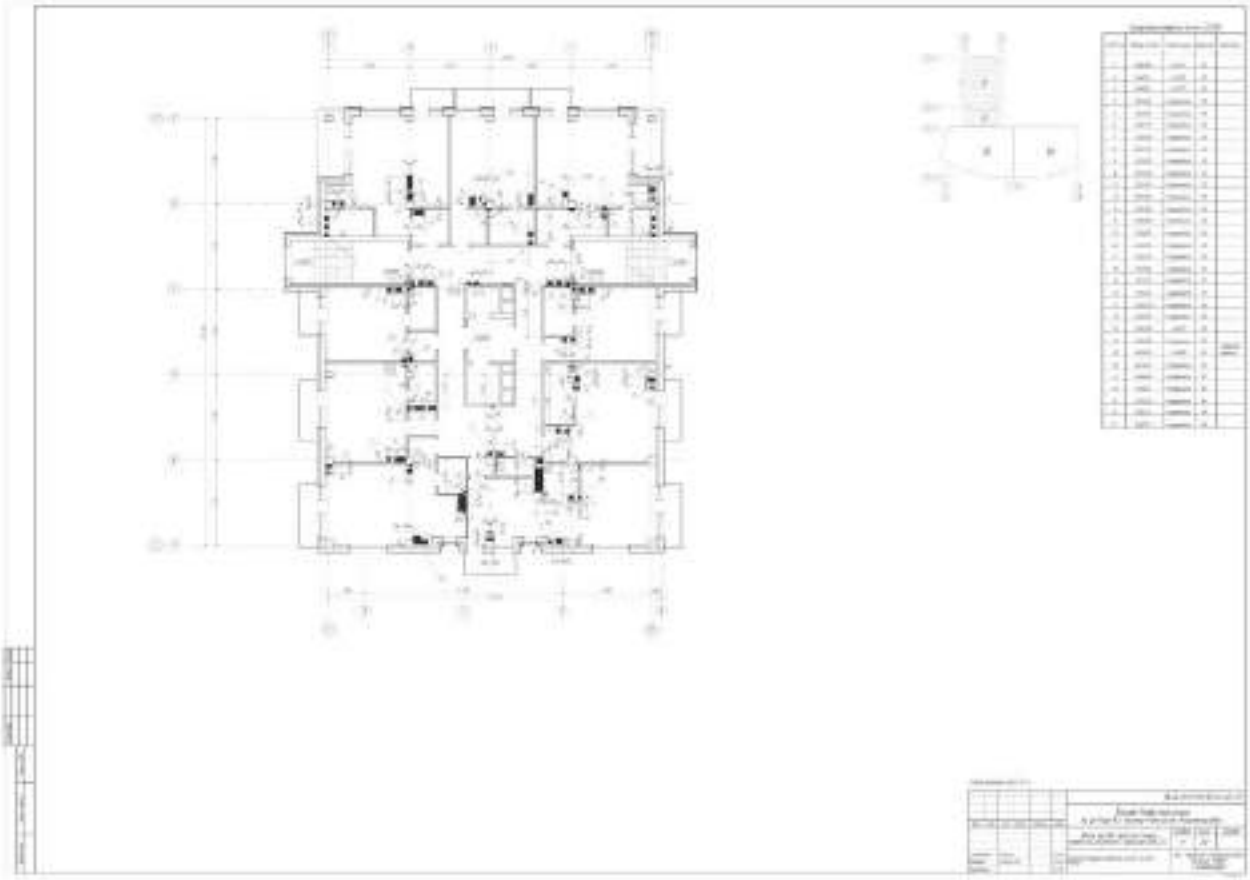


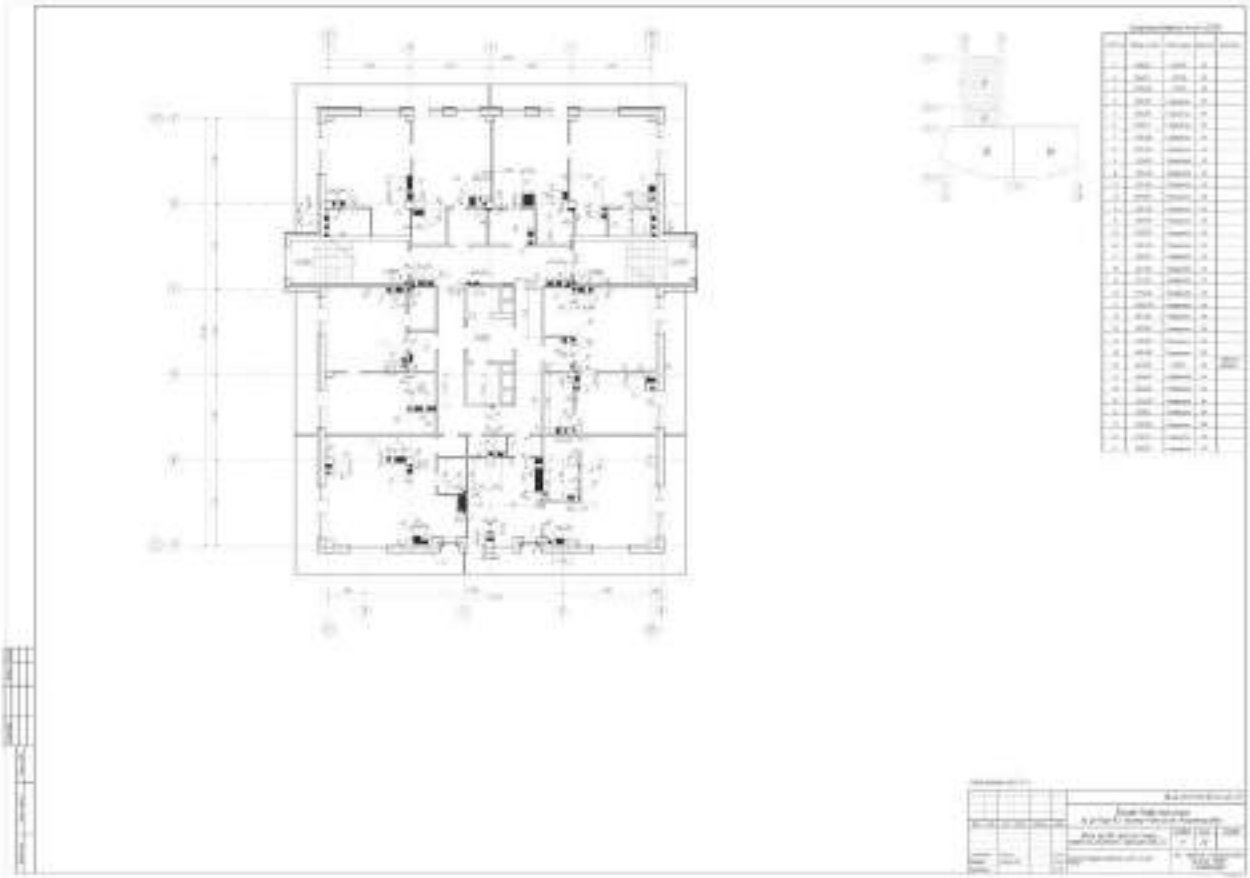


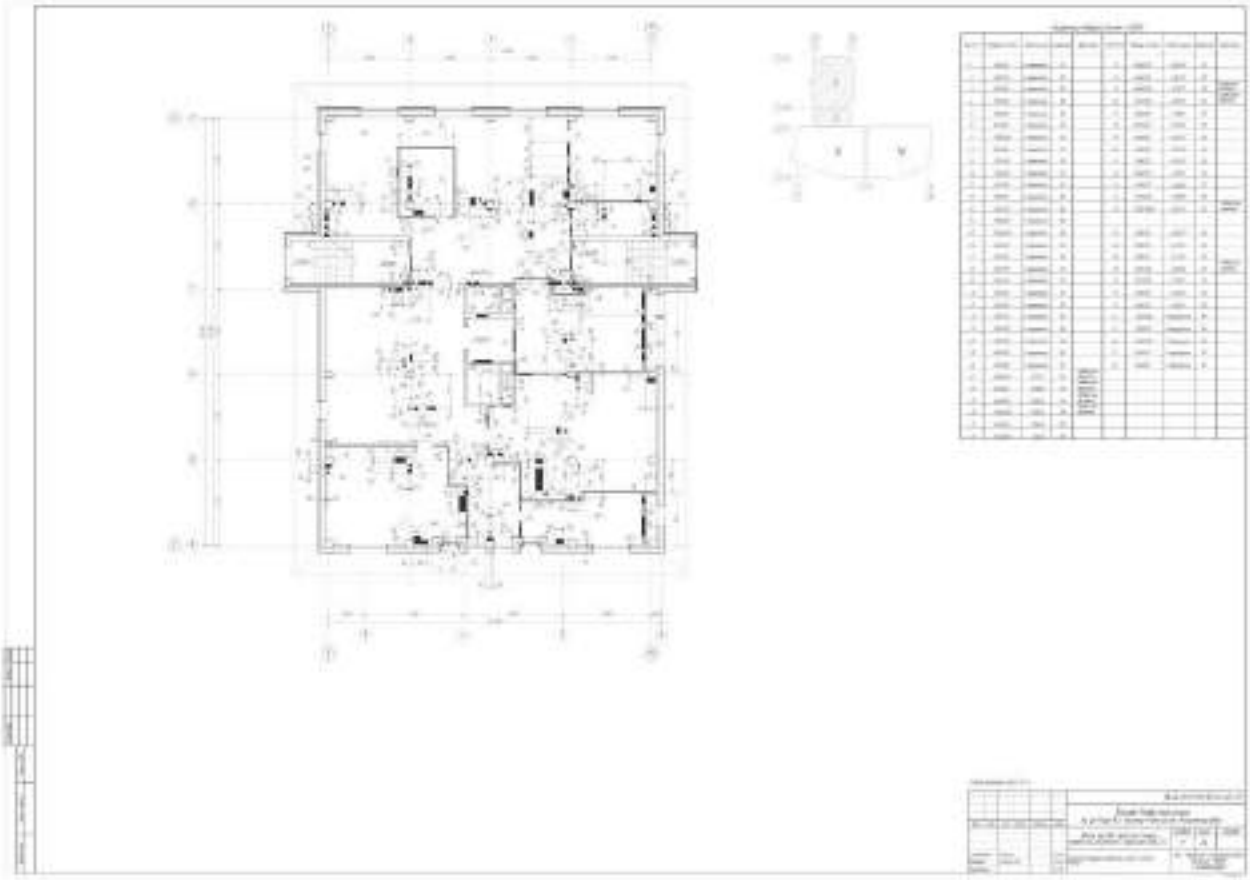


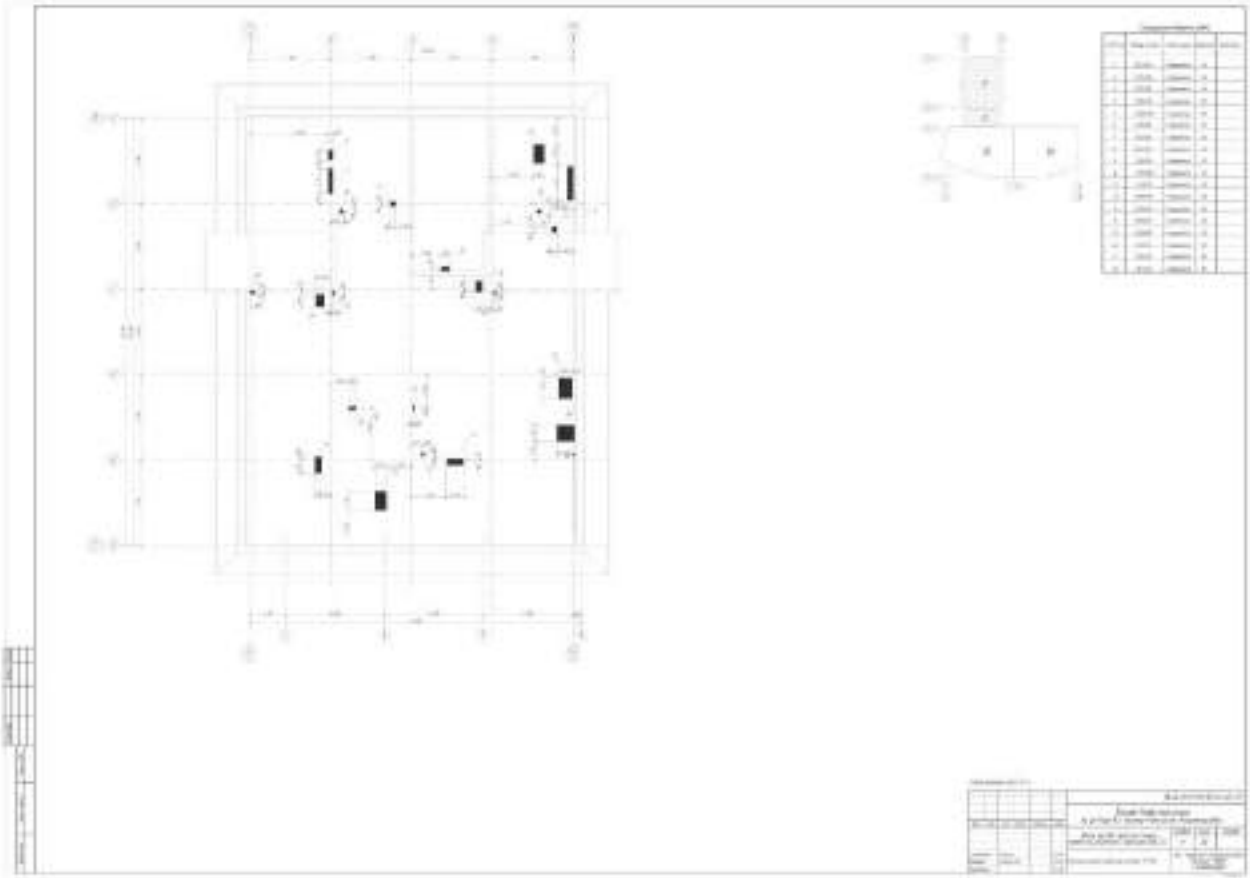


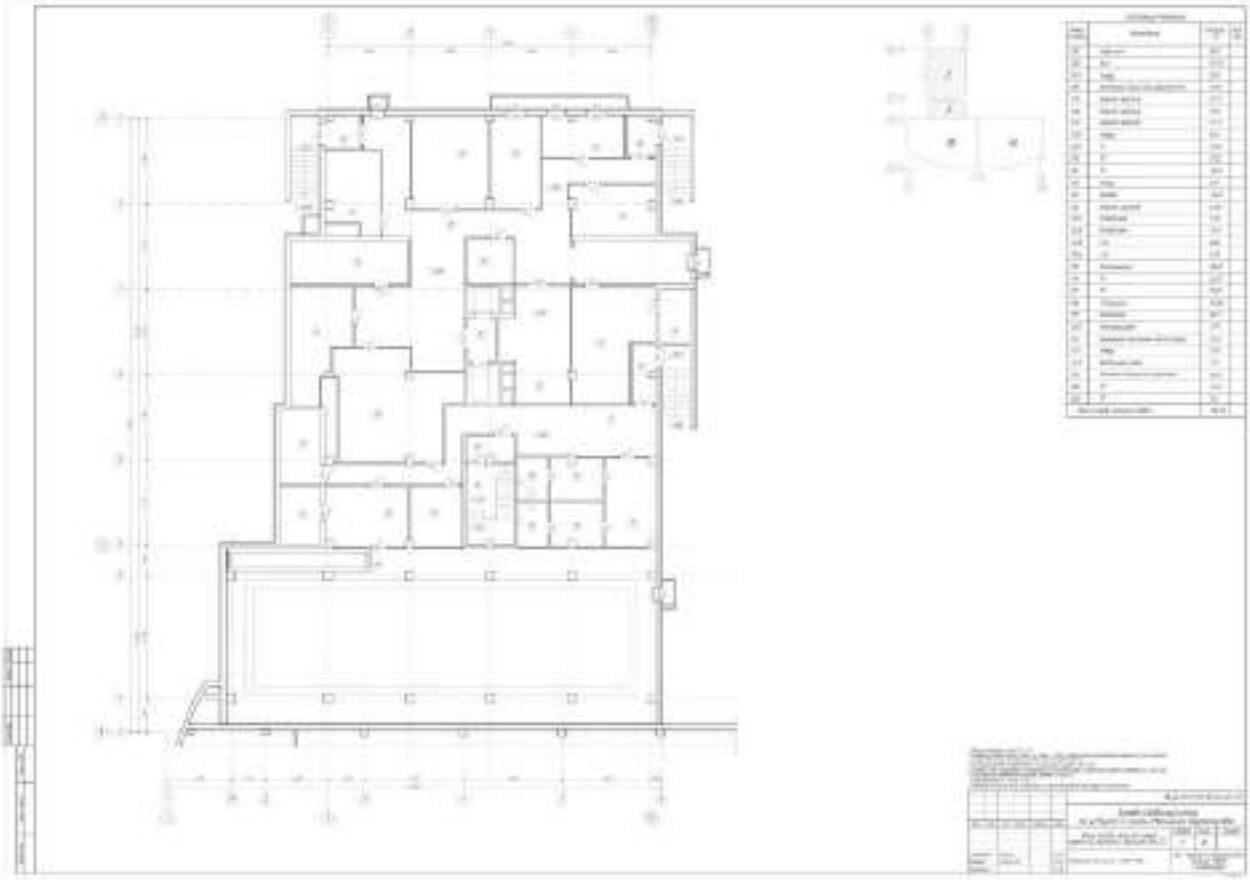


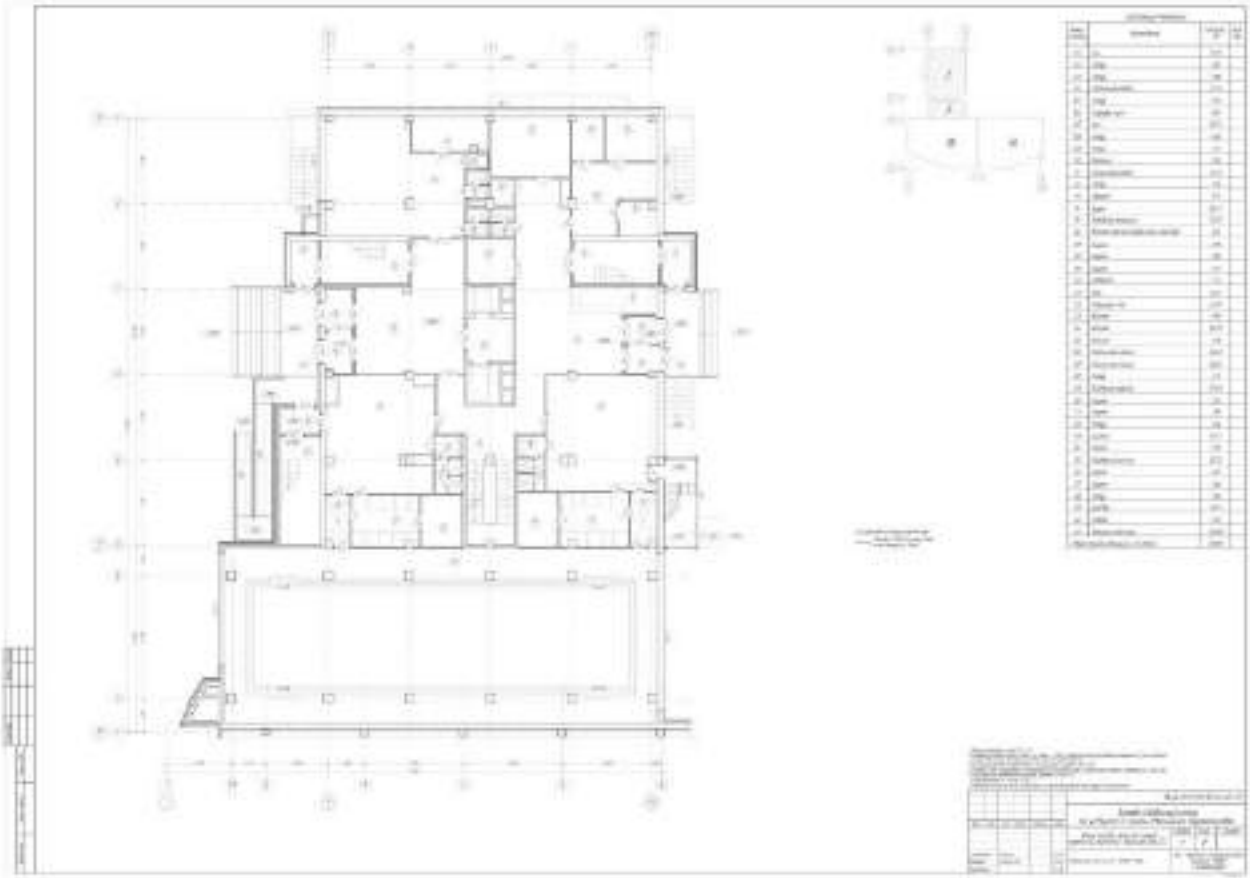


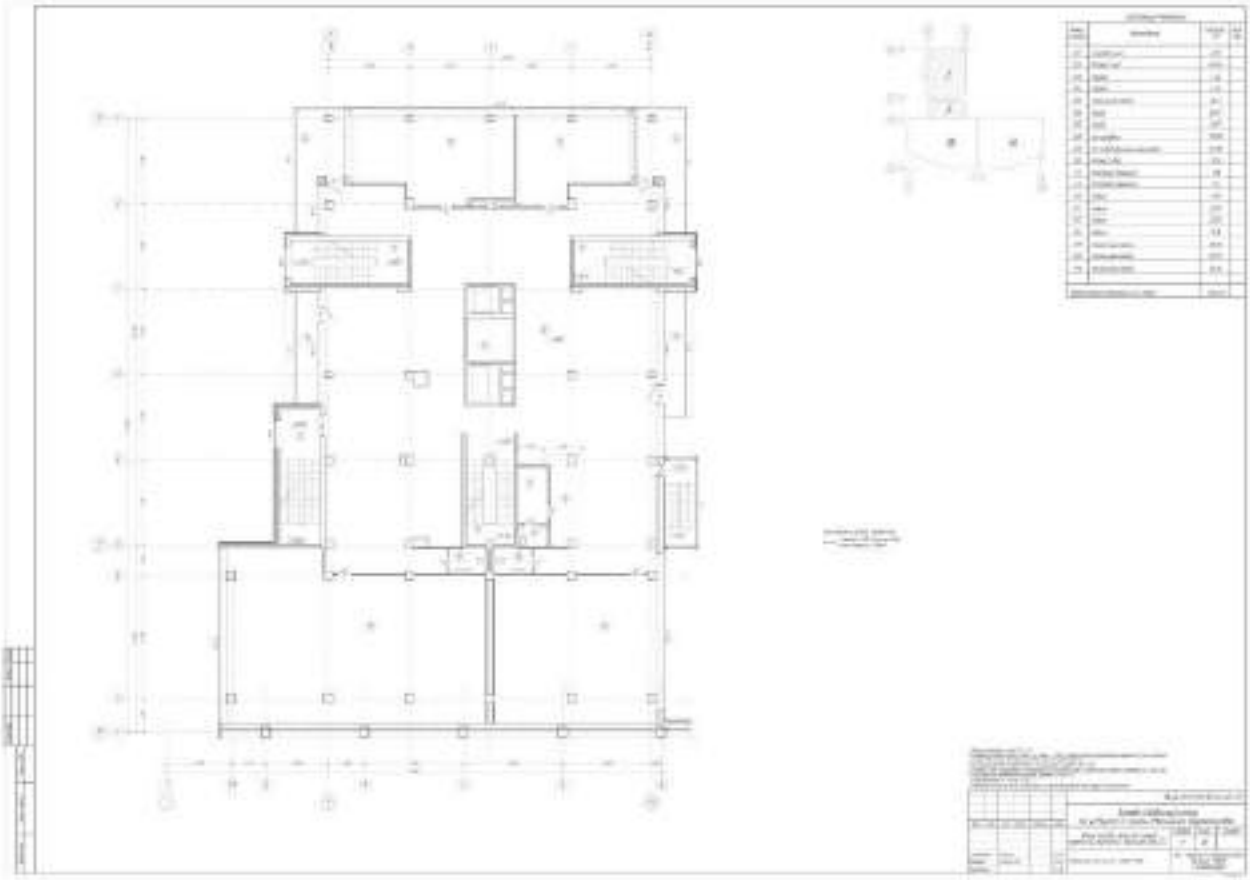


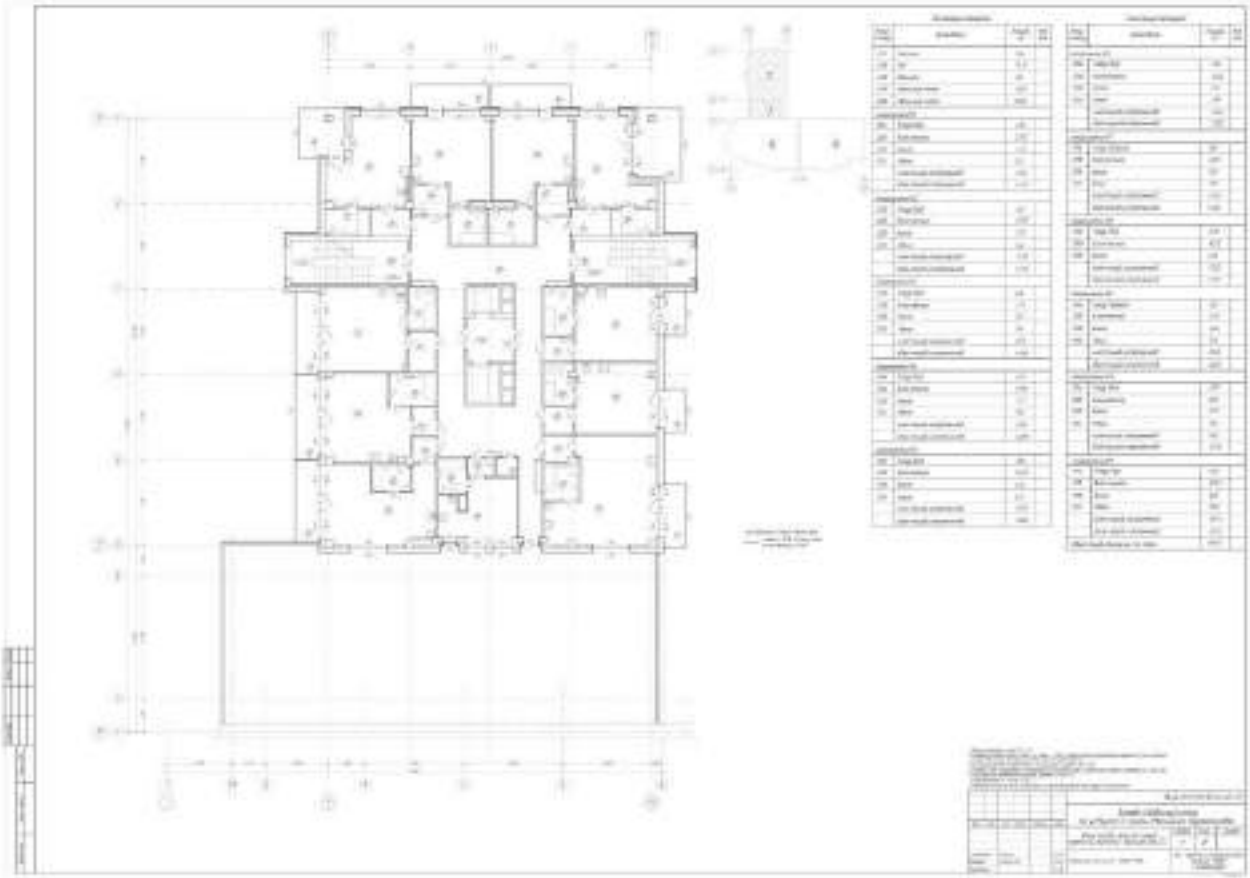


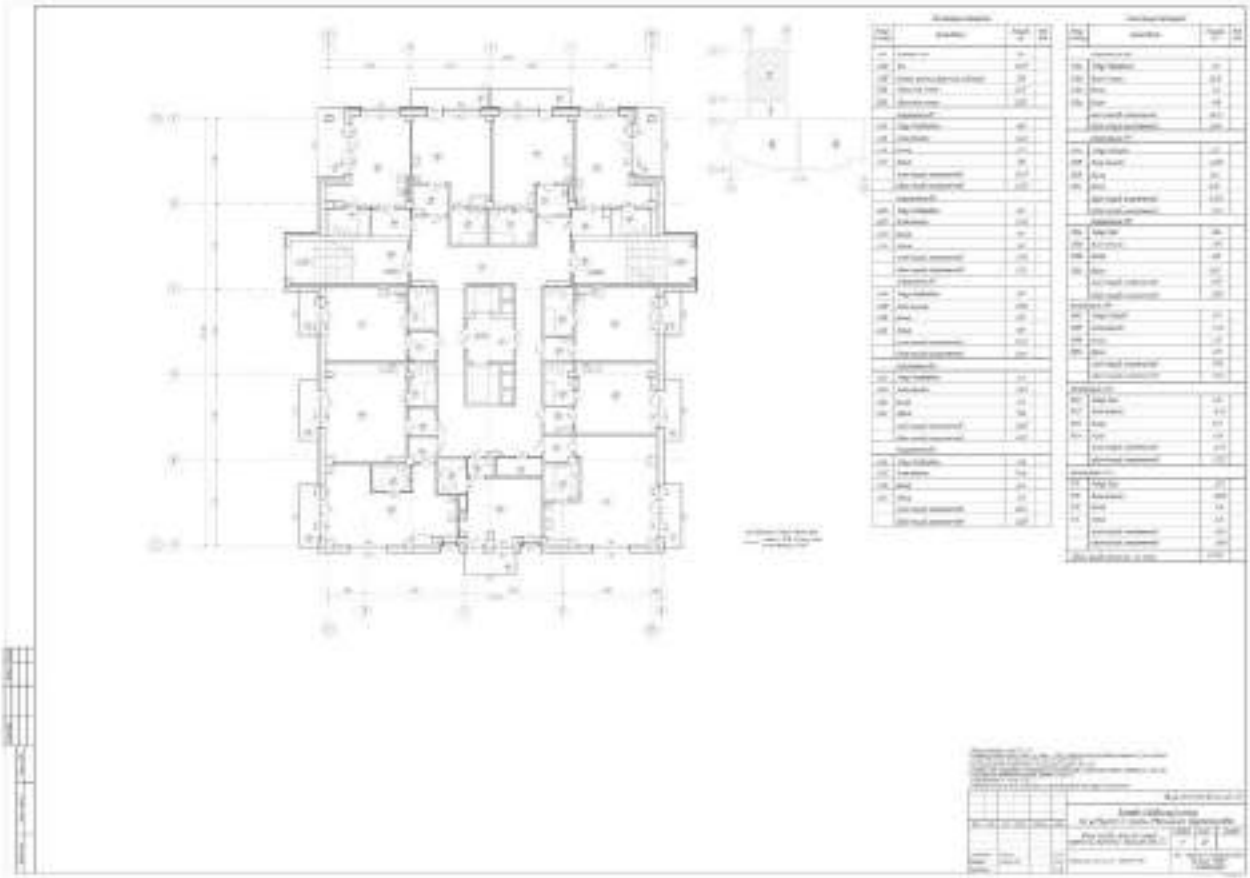


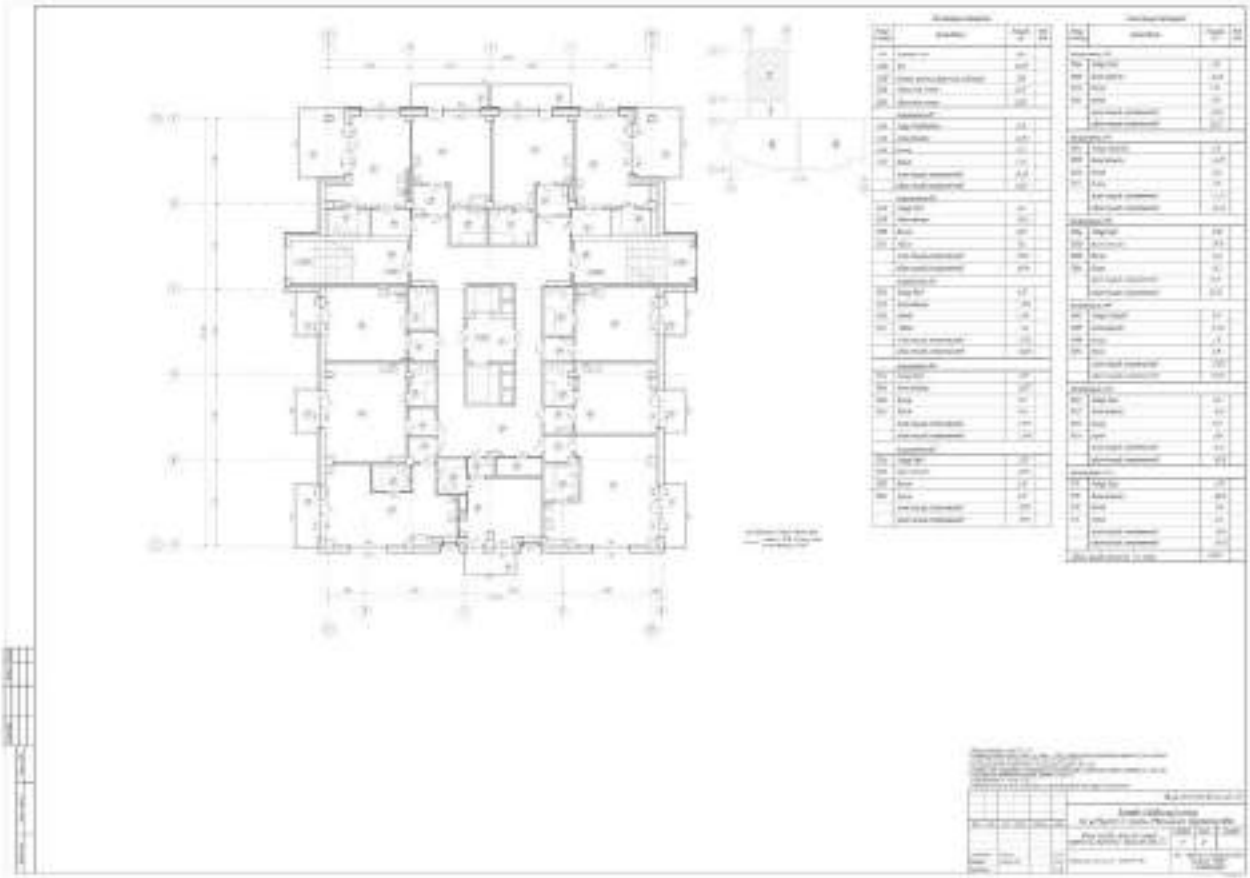


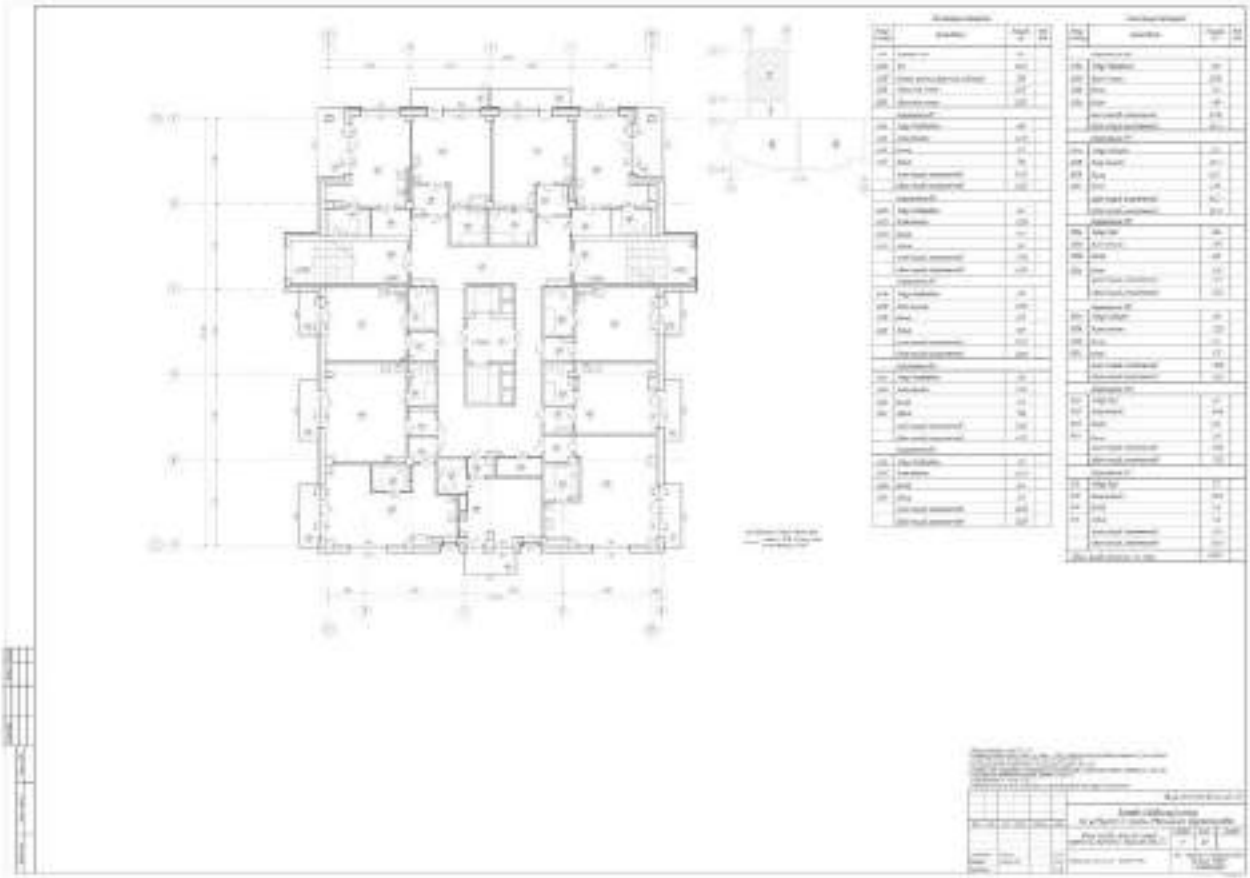


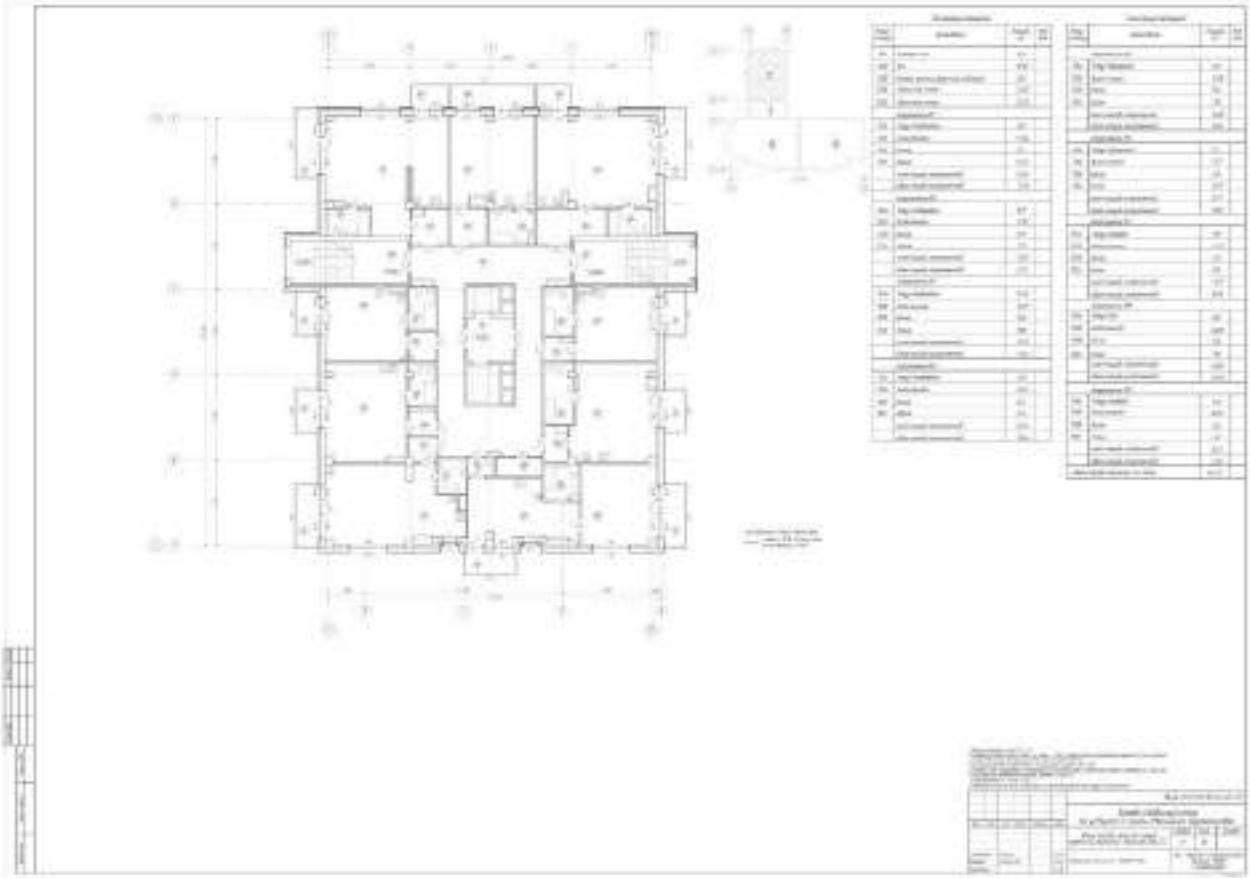


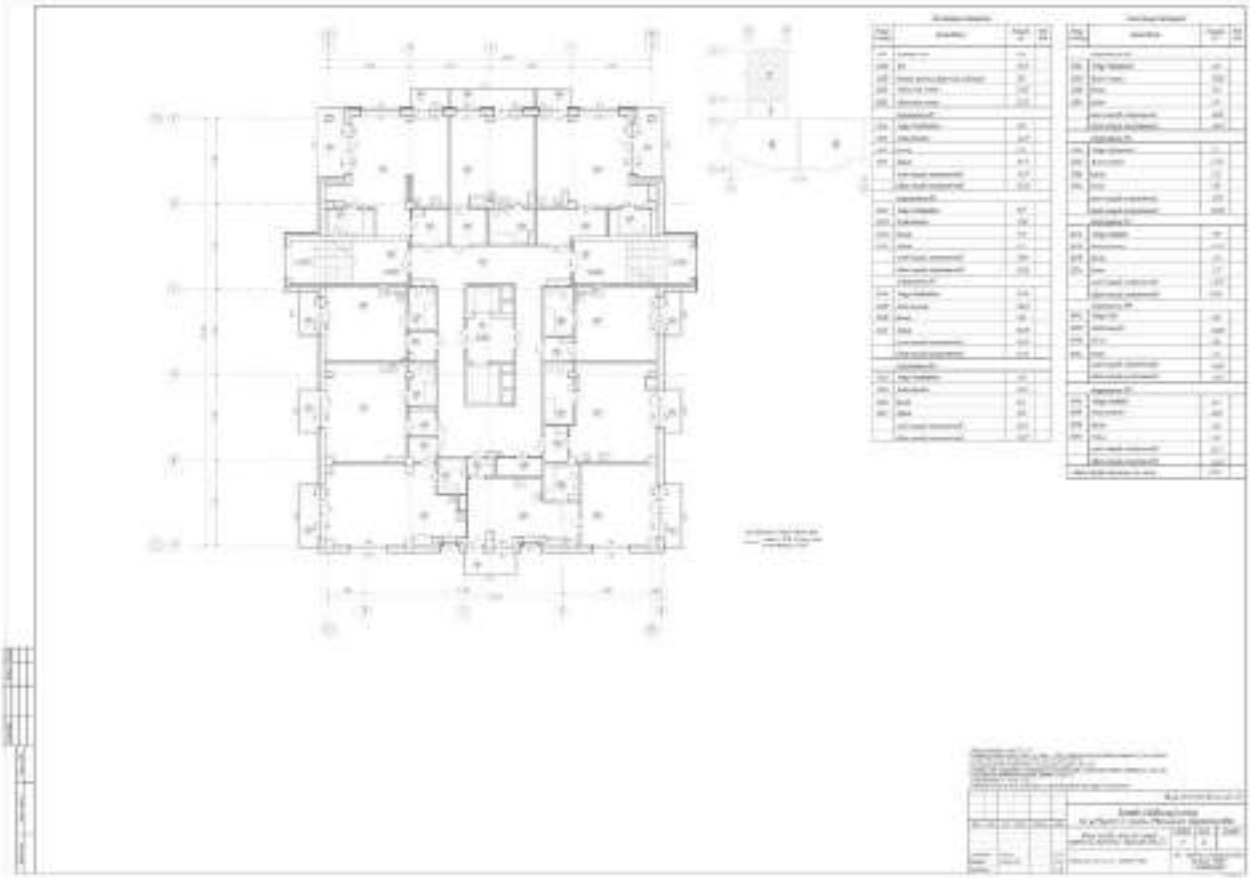


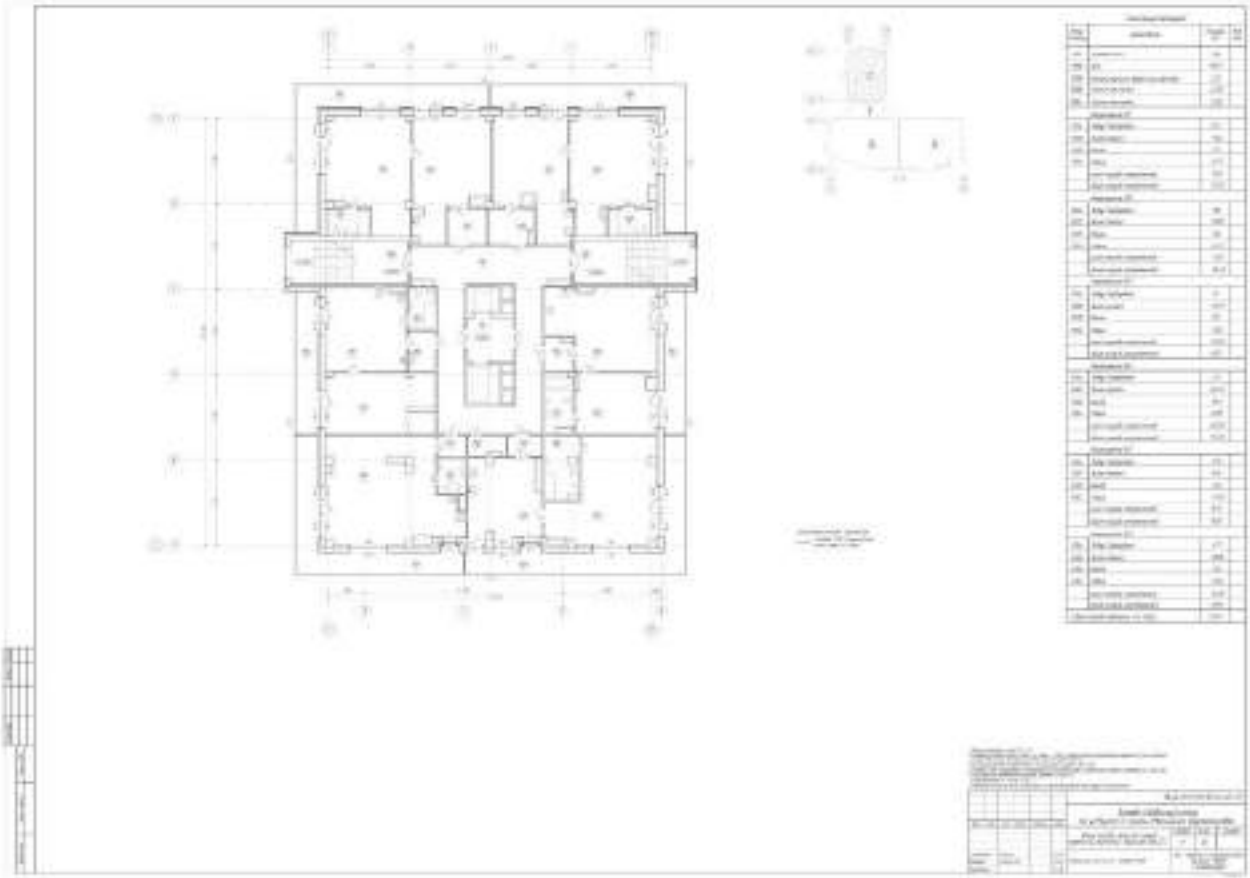


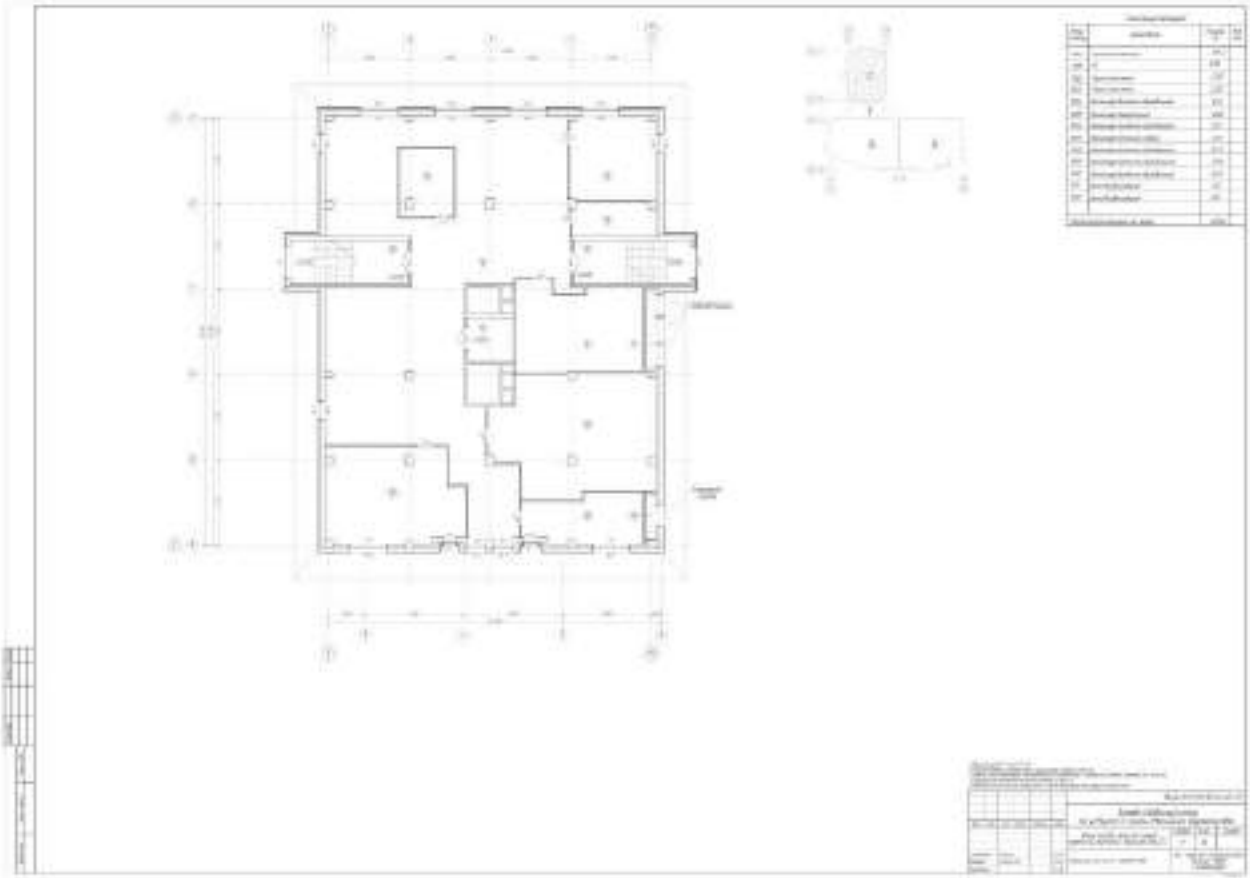


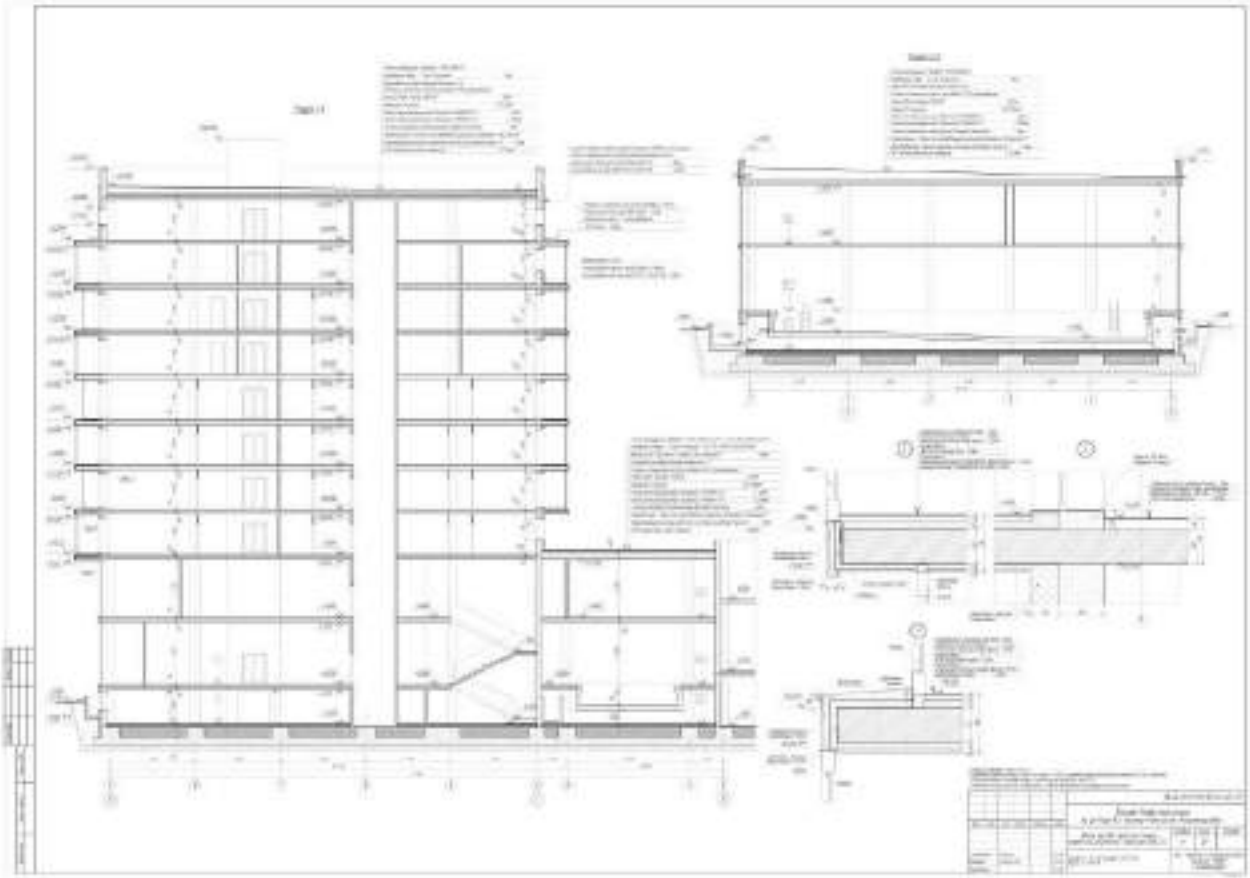


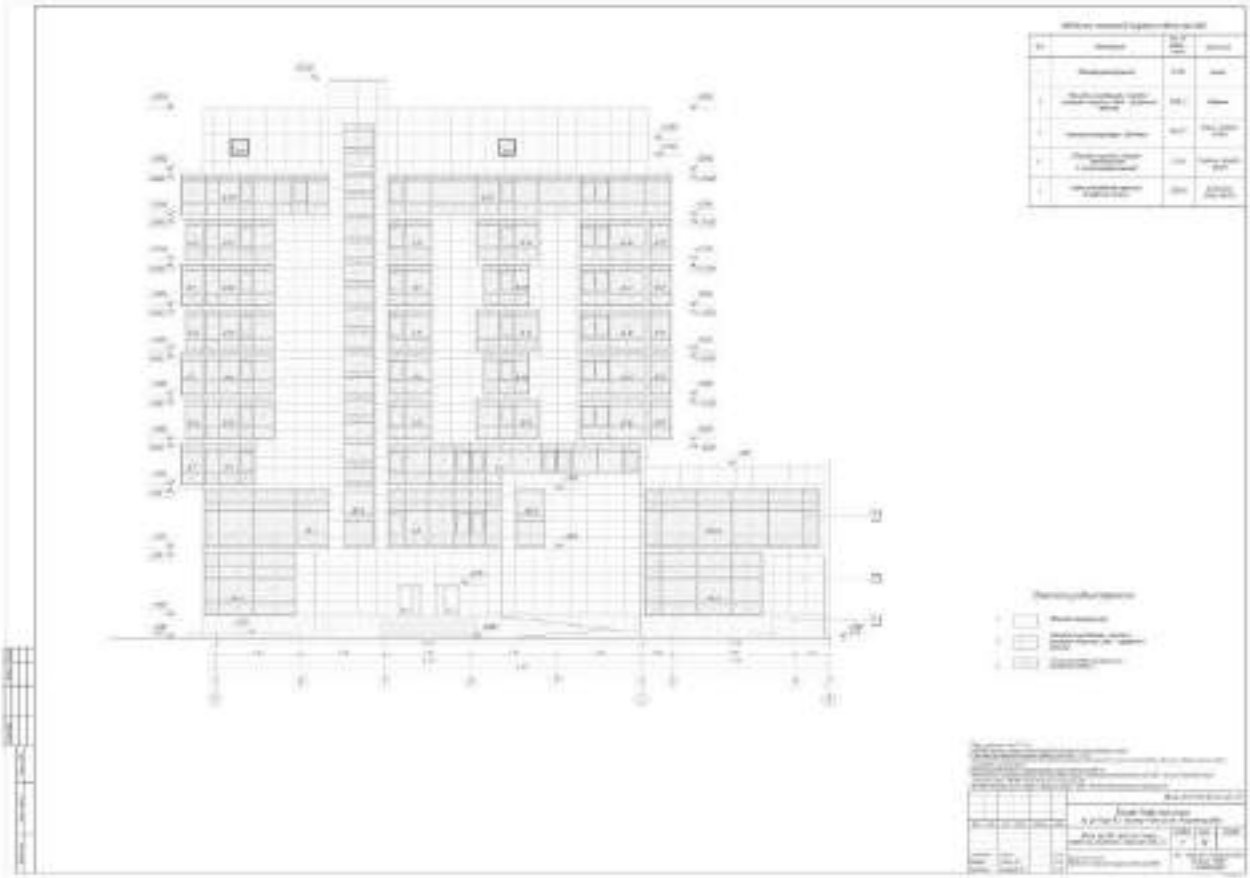


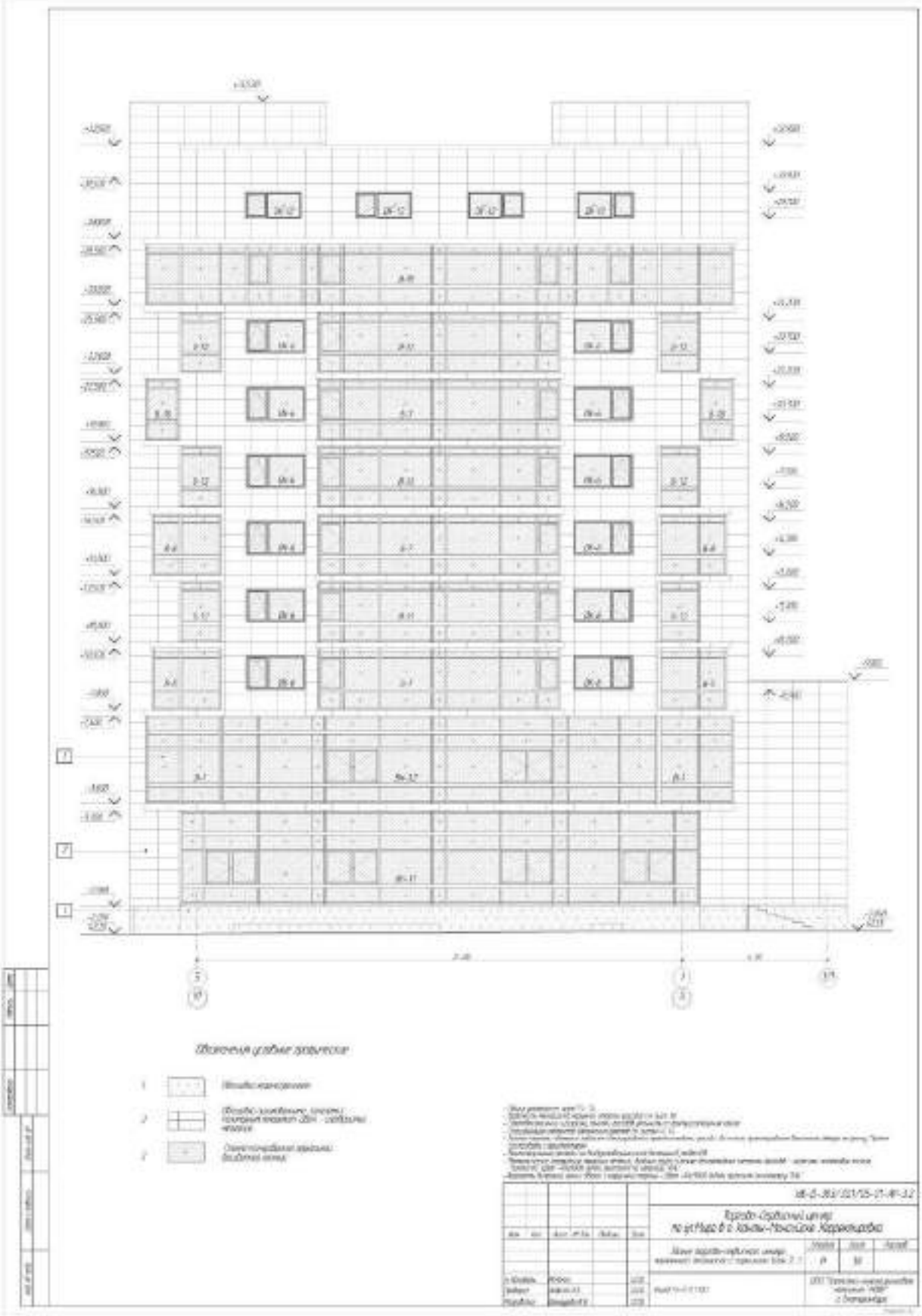


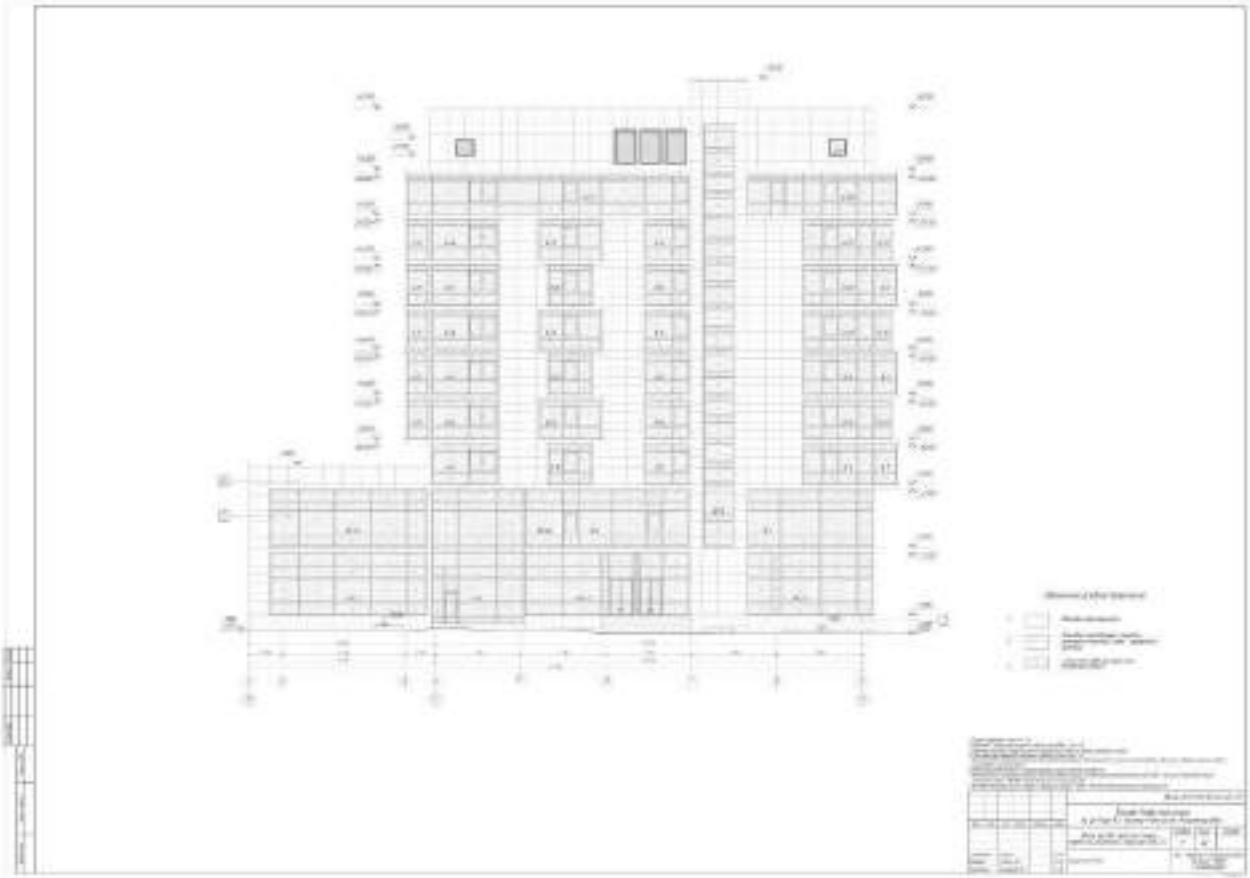


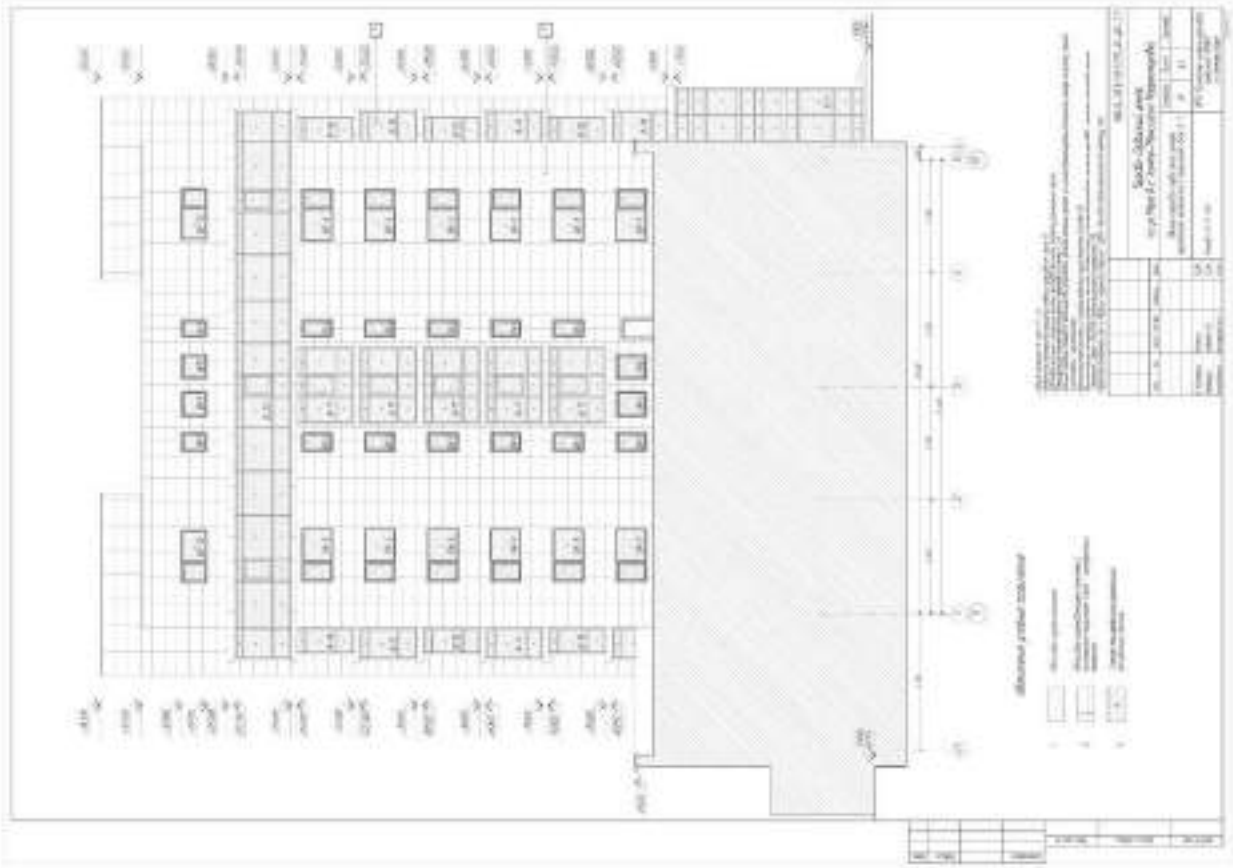


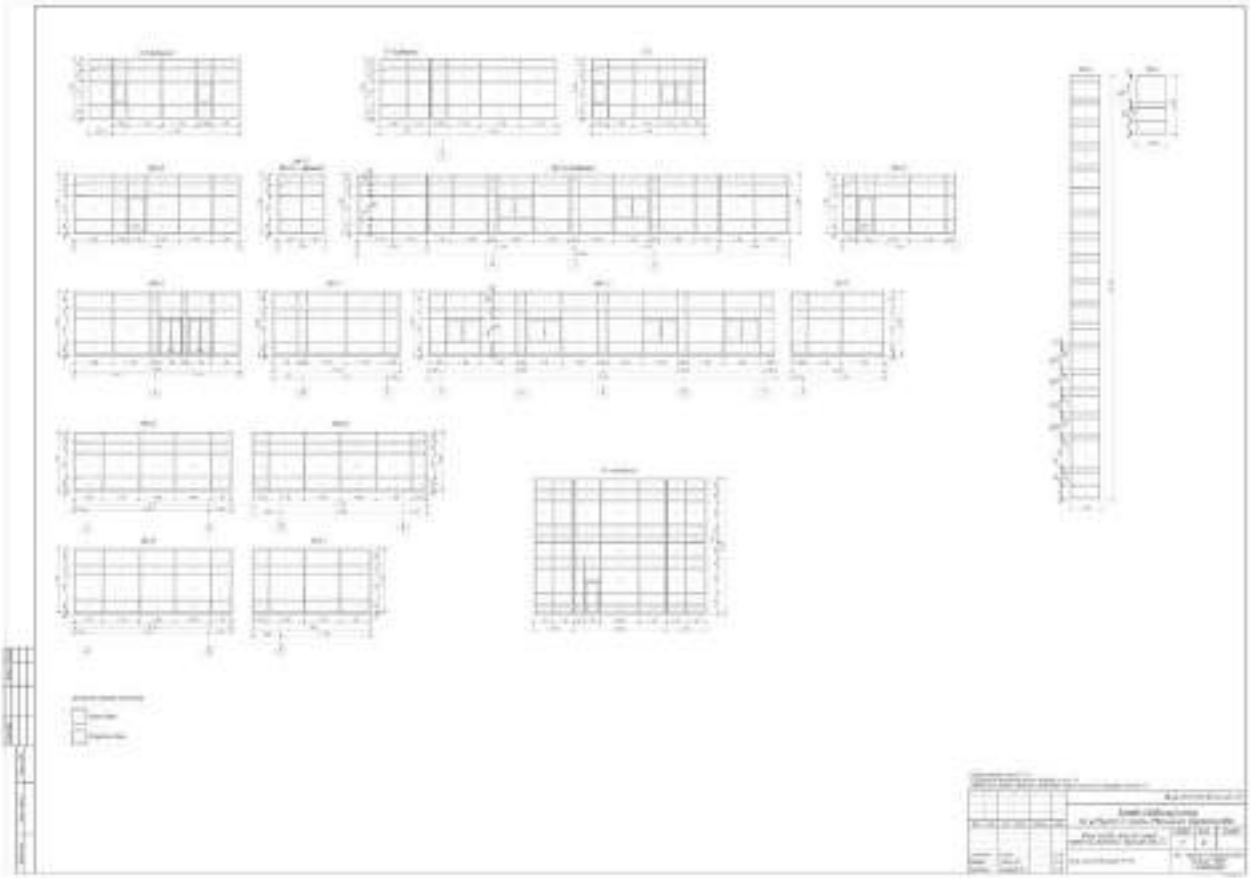


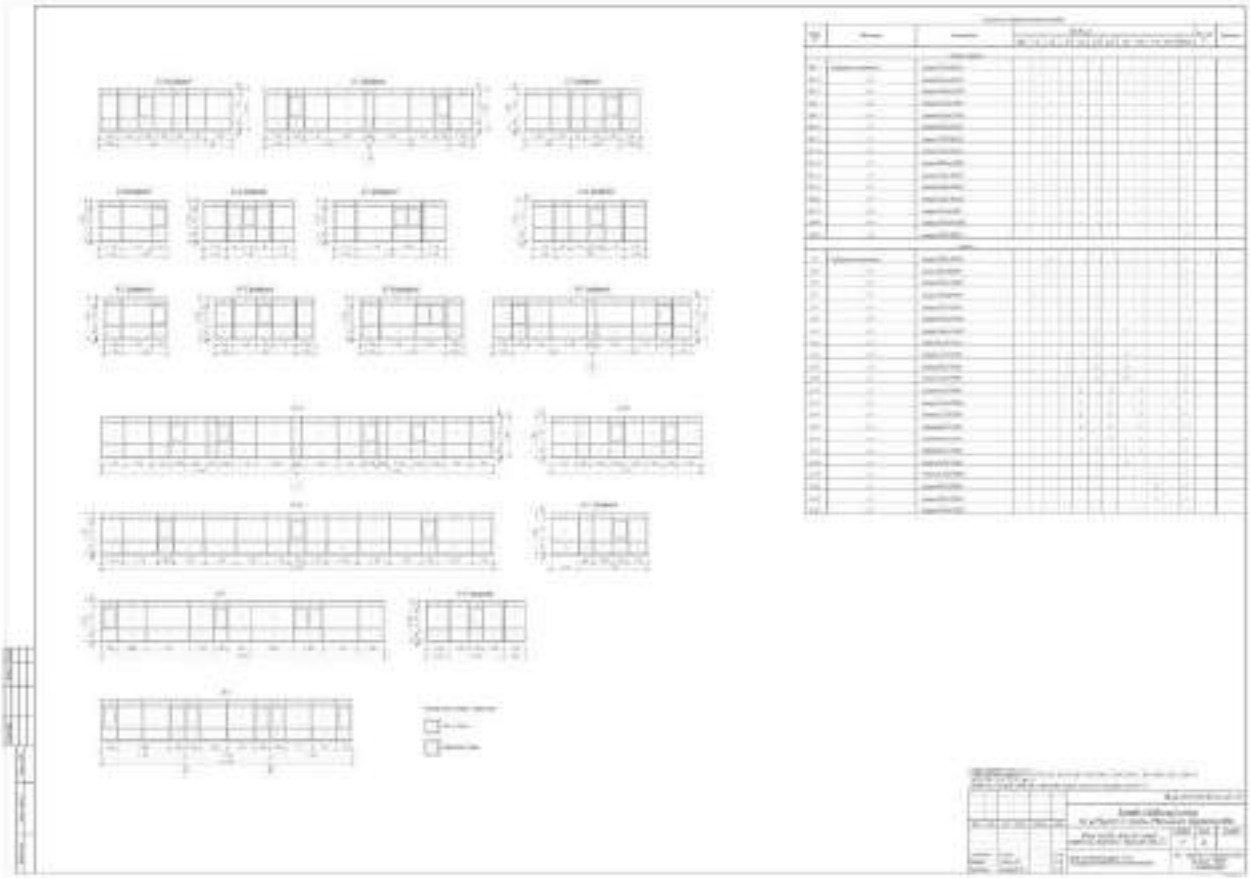


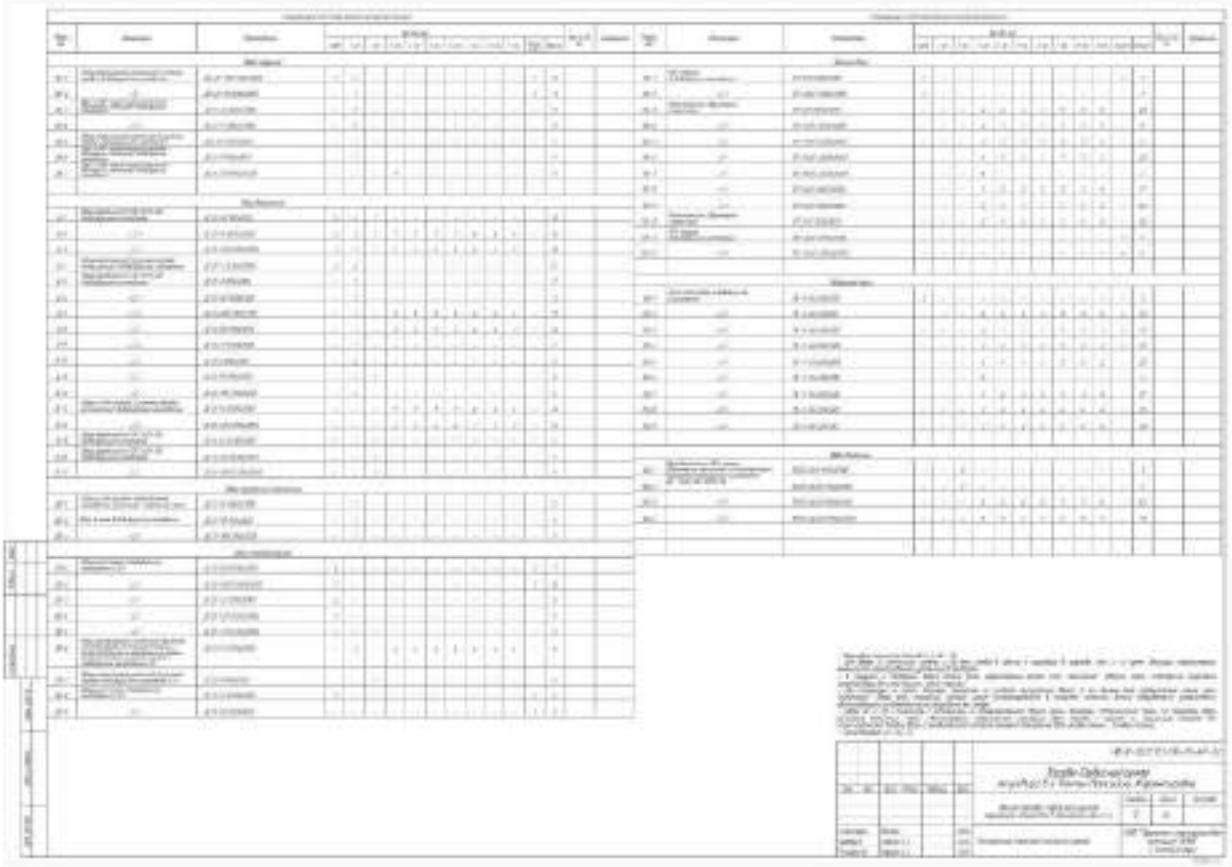


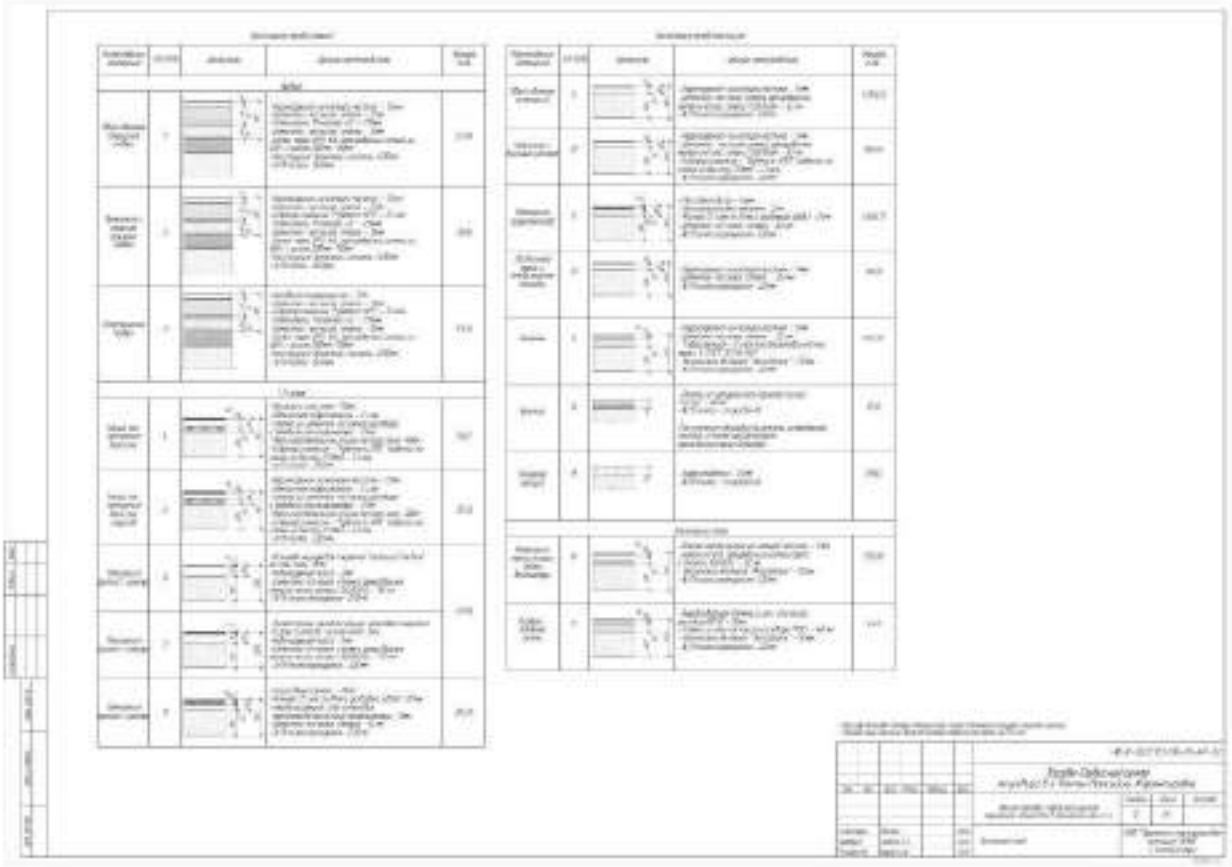


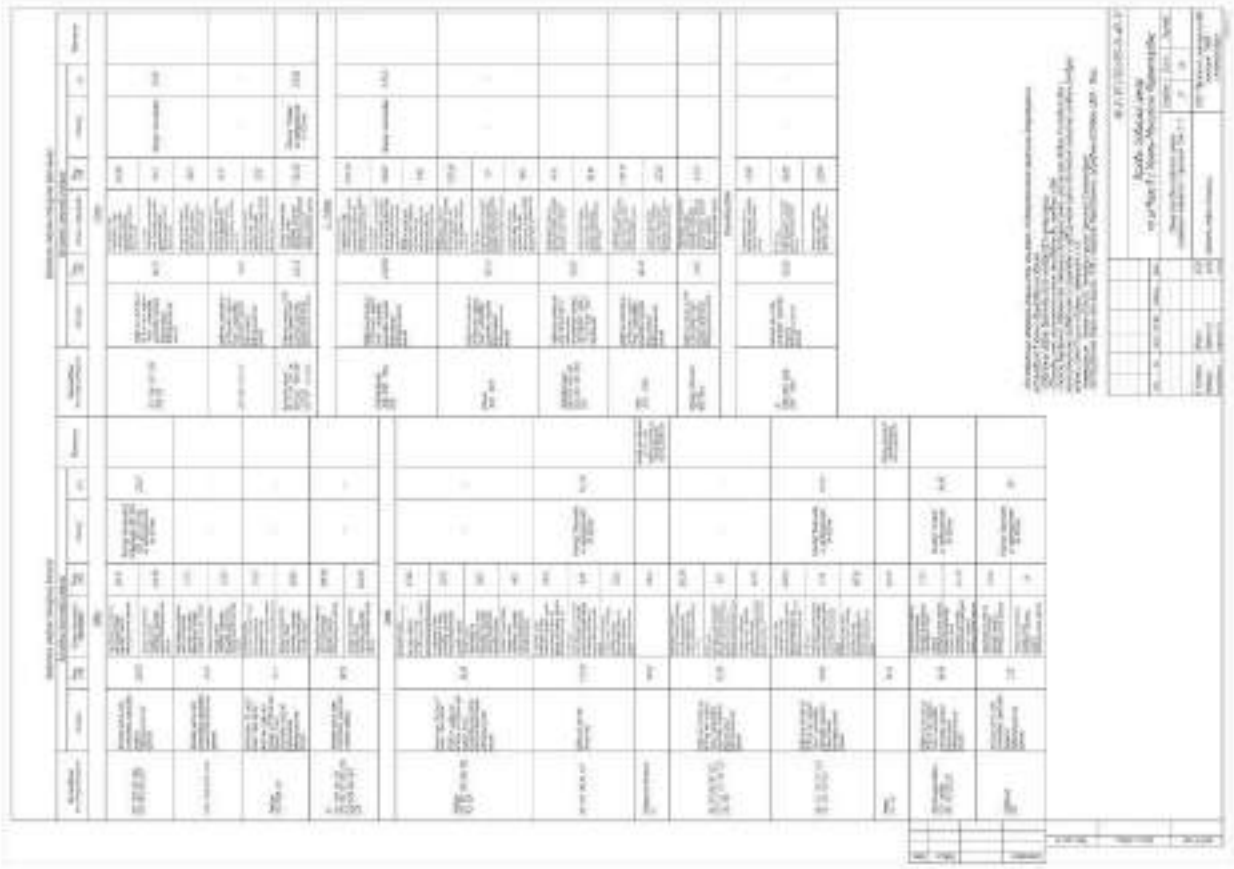













ПФ
ЮЖ 8
ЮЖ 8
2 эт.

МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр. 1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

16.01.2020 № 07-00174/20
на № б/н от 14.01.2020

Генеральному директору
ООО «Центр оценки инноваций»

Луценко Р.С.

ул. Ленинская, д. 2/6, кв. 33,
мкр. Юбилейный, г. Королёв,
Московская область, 141090

ВЫПИСКА
из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков

Полное наименование некоммерческой организации	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ 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 организации 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. № 1

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включено 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, удостоверяющего личность)

НОУ ВПО "Международная академия оценки и консалтинга" диплом о профессиональной переподготовке 772403000782 от 11.02.2016

(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи диплома 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 федеральным законодательством.

Исполнительный директор НП АРМО — Е.В. Петровская

(должность уполномоченного лица) — (подпись)

Москва

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 025682-1 « 22 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Чужмакову Игорю Александровичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 22 » июля 20 21 г. № 209

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 22 » июля 20 24 г.

016690 - КА1

Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 229005-035-000163 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 по условиям *«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 / 770501001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
2. Страхователь	**Чужинов 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 оценщиков при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникшим 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 действием (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 отношениях договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма. Страховая премия	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: **100 000 000,00 (сто миллионов) рублей 00 коп.** 5.2. Страховая премия в размере Страховая премия в размере **35 500,00 (тридцать пять тысяч пятьсот) руб. 00 коп.** уплачивается Страхователем единовременно 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, происшедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
7. Определение размера страховой выплаты	7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения включаются: 7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которые 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 предупреждения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.
8. Заключительные положения	8.1. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора. 8.2. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством. 8.3. Страхователь 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

_____ Г.Р.Юнаев
М.П.

По основании Доверенности № 02-15.519/21-с от 26.11.2021 г.

Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ
№ 22005-035-000162 от 21.11.2022 г.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор 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 / 770501001 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.Лущенко
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, иным 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 единовременно 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, происшедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
7. Определение размера страховой выплаты	7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения включается: 7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которые 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.Бланкой.
Приложение:	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

Т.Р.Юмаева

М.П.

На основании Доверенности № 02-13/510/21-с от 26.11.2021 г.

Пронумеровано, прошнуровано, скреплено
печатью и подписью
218 (Двести восемнадцать) страниц.
Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Луценко Р.С.