

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

«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № УКО-С/25-177
от 11 июня 2025 года

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

Заказчик:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»
Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций»
Цели и задачи оценки:	Предполагаемое использование результата оценки - итоговой стоимости объекта (объектов) оценки для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков, в том числе Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года
Основание для проведения оценщиком оценки объекта (объектов) оценки	Техническое задание № 177 к Договору № 2012/5 от «18» июля 2012 г.
Дата проведения оценки:	11 июня 2025 г.
Дата составления отчета:	11 июня 2025 г.



СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

	Стр.
Сопроводительное письмо	3
I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
1.1. Информация, содержащаяся в задании на оценку	5
1.2. Сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку	8
1.3. Сведения о заказчике оценки	8
1.4. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор	8
1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	9
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах	9
1.7. Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России	9
1.8. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки в соответствии с пунктами 6 и 8 федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, в том числе не отраженные в задании на оценку	11
1.9. Итоговая стоимость объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата	12
1.10. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки	12
1.11. Методология определения справедливой стоимости	13
II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	17
2.1. Общие положения	17
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки	17
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки	19
2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки	34
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки	34
III АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	35
3.1. Общие положения	35
3.2. Анализ рынка недвижимости	35
IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	88
4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как незастроенного	88
4.2. Анализ наиболее эффективного использования улучшения	89
V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	90
5.1. Общие положения	90
5.2. Основные понятия оценки	90
5.3. Общее описание методов оценки земельных участков	91
5.4. Общее описание методов оценки недвижимости	98
5.5. Согласование результатов оценки	104
VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	105
6.1. Выбор подходов и методов оценки	105
6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом	108
6.3. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки затратным подходом	126
6.4. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом	140
6.5. Согласование результатов оценки	140
VII. ВЫВОДЫ	141
VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ	142
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	144
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	171



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

«11» июня 2025 г.

Уважаемый Дмитрий Викторович!

В соответствии с Техническим заданием № 177 к Договору № 2012/5 от «18» июля 2012 г. специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости объектов недвижимости, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», а именно:

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

Оценка проведена по состоянию на 11 июня 2025 г.

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

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

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

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

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

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

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее:

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

9 396 000

**(Девять миллионов триста девяносто шесть тысяч)
рублей**

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



2. Итоговая величина справедливой стоимости объекта индивидуального жилищного строительства, назначение: жилое, количество этажей 1, площадь 63,7 кв. м, кадастровый номер: 86:12:0101055:265, местоположение: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, д. 54, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

10 000
(Десять тысяч)
рублей

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

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



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

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением № 1 к Техническому заданию № 177 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».

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

Таблица 1.**Характеристика объектов недвижимости, которые являются объектами оценки**

№ п/п	Наименование объекта	Наличие коммуникаций/техническое состояние	Балансовая стоимость на дату оценки, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для обслуживания усадебного жилого дома, площадь 934 +/- 11 кв. м, кадастровый номер: 86:12:0101088:13, местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, 54	электроснабжение, газоснабжение, вдоль границы проходят сети водоснабжения и канализации	8 095 000
2	Объект индивидуального жилищного строительства, назначение: жилое, количество этажей 1, площадь 63,7 кв. м, кадастровый номер: 86:12:0101055:265, местоположение: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, д. 54	электроснабжение централизованное, отопление печное/объект находится в ветхом состоянии	5 000

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	Долгосрочная аренда	Прочие обременения, ограничения, особые условия использования (залог, ипотека и т.д.)
1	86:12:0101088:13	есть	нет	отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)
2	86:12:0101055:265	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 долгосрочных 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. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (последняя действующая редакция);
- с Федеральным законом от 29 ноября 2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» (последняя действующая редакция).

4. Вид стоимости и предпосылки стоимости.

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

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



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

Предпосылки стоимости:

- предполагается сделка с объектами оценки;
- участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
- дата оценки: 11.06.2025 г.
- предполагаемое использование объектов – наиболее эффективное использование. Для целей настоящей оценки под наиболее эффективным использованием понимается текущее использование объектов оценки (п. 6 ФСО II, п. 17 ФСО II, п. 29 МСФО (IFRS) 13);
- характер сделки - добровольная сделка в типичных условиях.

Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит определению в соответствии с целями оценки (Указание Центрального Банка Российской Федерации № 3758-У от 25 августа 2015 года).

5. Дата оценки: 11.06.2025 г.

6. Специальные допущения, иные существенные допущения.

Специальные допущения – отсутствуют.

Иные существенные допущения:

- при оценке объектов оценки учитывается право собственности на объекты оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся;
- при оценке объектов оценки учитывается тот факт, что оцениваемый объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом), расположенный на оцениваемом земельном участке, находится в ветхом состоянии и приобретен с целью его дальнейшего сноса.

7. Ограничения оценки.

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



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

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

Отчет об оценке может быть использован заказчиком:

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

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

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

9. Форма составления отчета об оценке.

Отчет составляется в форме документа на бумажном носителе, либо в форме электронного документа (файла) в формате *.pdf, 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 АССОЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ». Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 3199-16 от 15.11.2016 г. (регистрационный № 2063 от 15.11.2016 г.). Параметры документа о профессиональном образовании: Негосударственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Международная академия оценки и консалтинга», диплом о профессиональной переподготовке 772403000782, регистрационный номер 3442, дата выдачи 11.02.2016 г. Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» № 040942-1 от 10.07.2024 г., квалификационный аттестат «Оценка движимого имущества» № 041871-2 от 23.07.2024 г. Стаж работы оценщиком с 2016 года. Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций».
Номер контактного телефона оценщика	+7 (495) 229 – 49 - 71
Почтовый адрес оценщика	141091, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Героев Курсантов, д. 1А, кв. 110.
Адрес электронной почты оценщика	chuzhnikov@ramb-price.ru
Сведения об обязательном страховании ответственности оценщика	Полис обязательного страхования ответственности оценщика № 240005-035-000158 от 25.11.2024 г., выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ». Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
Наименование саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0002 от 04 июля 2007 г.
Место нахождения саморегулируемой организации оценщиков (СРО) согласно с Выпиской из ЕГРЮЛ	115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19
Адрес саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	125040, г. Москва, ул. 1-я Ямского поля д.1, стр.1, SLAVA, здание А4, 2 этаж, офис 209
Почтовый адрес саморегулируемой организации оценщиков (СРО) для корреспонденции	115184, г. Москва, а/я 10

1.3. Сведения о заказчике оценки

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

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

Организационно правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций»
Основной государственный регистрационный номер	1045003366550
Дата присвоения ОГРН	19.08.2004 г
Место нахождения	141090, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019
Сведения об обязательном страховании ответственности юридического лица	Полис обязательного страхования ответственности юридического лица № 240005-035-000157 от 25.11.2024 г., выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ». Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г. Страховая сумма 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей.



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

12. Федеральный стандарт оценки «Оценка интеллектуальной собственности и нематериальных активов (ФСО XI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 659 от 30 ноября 2022 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка интеллектуальной собственности нематериальных активов (ФСО XI)».

Применяемые стандарты.

Указанные выше федеральные стандарты оценки можно разделить на две группы:

- первая группа – общие стандарты оценки (ФСО I, II, III, IV, V, VI, ФСО № 5), определяющие общие требования к порядку проведения оценки всех видов объектов оценки и экспертизе отчетов об оценке;
- вторая группа – специальные стандарты оценки (ФСО №№ 7-10, ФСО XI), которые определяют дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, интеллектуальной собственности и нематериальных активов).

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- условия финансирования предполагаемой сделки с объектом (объектами) оценки – полная, единовременная оплата;
- условия продажи – розничная продажа объекта (объектов) оценки;
- оценщику не были предоставлены официальные документы, характеризующие экологическую обстановку на дату проведения оценки, непосредственно в районе нахождения объекта (объектов) оценки. Таким образом, согласно п. 7 «Общие требования к проведению оценки (ФСО №7)» при выполнении оценки предполагается, что состояние окружающей среды – удовлетворительное;
- в ряде случаев часть необходимых для оценки данных по объектам-аналогам может быть не указана в объявлениях (или других источниках информации) или указана неточно. В таких ситуациях для выполнения требований п. 10 ФСО III в части сбора информации, достаточной для определения стоимости объекта (объектов) оценки оценщик уточнял характеристики аналогов по телефонам, указанным в источниках информации. Характеристики аналогов, применяемые в расчетах, соответствуют результатам этого анализа;
- количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки и иные ценообразующие факторы определялись на основании документов, предоставленных заказчиком;
- 24 февраля 2022 г. Президент РФ Владимир Путин принял решение о проведении специальной военной операции на территории ДНР и ЛНР с дальнейшей демилитаризацией Украины, соответственно в условиях проведения специальной военной операции на территории ДНР, ЛНР, Запорожской и Херсонской областях, с дальнейшей демилитаризацией Украины, общедоступная информация и методический инструментарий, по независящим от оценщика объективным причинам, не позволяют достоверно спрогнозировать влияние указанных факторов на ценообразование рынка объекта (объектов) оценки;



- выполненные расчеты для условий сценария социально-экономического развития, без условий влияния проведения специальной военной операции, являются корректными. При развитии ситуации социально-экономического развития по иному сценарию (с учетом влияния проведения специальной военной операции), результат оценки может быть иным;
- после даты оценки, в условиях длительного (затяжного) проведения специальной военной операции, итоговая величина стоимости объекта (объектов) оценки, определенная в настоящем отчете, может существенно измениться;
- информации, предоставленной заказчиком, достаточно, чтобы сформировать мнение об объекте (объектах) оценки и определить его (их) стоимость. Оцениваемый земельный участок имеет следующие основные характеристики и свойства, которые способны повлиять на существенное изменение его стоимости, а именно:
 - подлежащий оценке земельный участок относится к категории земель - земли населенных пунктов;
 - вид разрешенного использования оцениваемого земельного участка – для обслуживания усадебного жилого дома;
 - на оцениваемом земельном участке расположен объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом), который находится в ветхом состоянии и приобретен с целью его дальнейшего сноса;
 - из проведенного правового анализа документов предоставленных заказчиком и его устных пояснений, оценщиком каких-либо ограничений по использованию земельного участка для освоения в целях индивидуального жилищного строительства не выявлено;
 - состояние подъездных дорог до оцениваемого земельного участка оценивается как хорошее – дорога до самого участка, подъезд машин и спецтехники обеспечен.

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

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

Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.*	Доходный подход, руб.	Итоговая величина стоимости, руб.**
86:12:0101088:13	934 +/- 11	не применяется	9 396 000	не использовался	9 396 000
86:12:0101055:265	63,7	10 000	не использовался	не использовался	10 000

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

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

Ограничения и пределы применения полученного результата (итоговой стоимости)

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

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

1.10. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

При определении стоимости объекта (объектов) оценки оценщиком использовалась информация, полученная от заказчика (табл. 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 Указанию 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.

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

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

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



РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

2.1. Общие положения

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

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

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

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

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

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

Таблица 3.

Перечень документов, полученных от заказчика в качестве исходных данных

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

Источник: 1. Данные заказчика.

Копии документов, указанных в табл. 3, представлены в Приложении 2 к настоящему отчету.

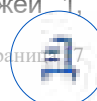
Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения – при проведении настоящей оценки, в дополнение к указанным выше документам, использовались различные данные, полученные из широкого перечня источников, указанные данные и источники их получения (в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

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

Общее описание объекта (объектов) оценки.

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

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



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

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

Имущественные права, связанные с объектом (объектами) оценки.

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

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

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

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

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

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

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

Объект оценки имеет 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 объектов оценки учитывается право собственности на объекты оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объекты считаются свободными от каких-либо зарегистрированных ограничений (обременений) указанных прав, в том числе свободными от обременений в виде залога, ипотеки и договоров аренды.

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

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



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

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

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

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

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

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

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

В качестве основных документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки, следует рассматривать документы, указанные в табл. 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 2.2. и в дальнейшем не детализировались.

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

- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);



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

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

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

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

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

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

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

1. Вид использования и (или) зонирование.

Данные о виде использования оцениваемого объекта индивидуального жилищного строительства (жилого дома) представлены в табл. 4.

Таблица 4.

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

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

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

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. 5.

Таблица 5.

Данные о виде использования оцениваемых земельных участков

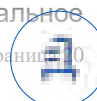
Кадастровый номер объекта	Категория объекта	Вид разрешенного использования объекта
86:12:0101088:13	земли населенных пунктов	для обслуживания усадебного жилого дома (в целом соответствует понятию: для индивидуального жилищного строительства)

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

2. Местоположение объекта.

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

При проведении настоящей оценки классификация характеристики местоположения принята на основе анализа данных представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное



местоположение. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025 год. Местоположение объекта (объектов) недвижимости описывается следующими характеристиками:

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



Таблица 8. Классификация типовых территориальных зон в пределах региона.

Наименование типовой зоны	Описание типовой зоны	Код
Областной центр	Областные центры, столицы субъектов, города Федерального значения	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью и схожими экономическими характеристиками областного центра	II
Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры в составе городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры в составе городского типа с развитой промышленностью	IV
Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел. (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025 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.

Table 9. *Diura rufipes* (L.) (Diptera: Tephritidae) on *TTU*

Титульная запись и предметная группа	код
идентификационный активности	Зона структурной, направленной в разной активности в экономической области Как правило, данные зоны включают в себя планирование экономической деятельности Перечислены различные типы структур и бизнес-структур родов с которыми имеют обычно соответствующие структурные зоны и потребности для инфраструктуры определенные ресурсы и/или товары. Структурный переход от одного базисного состояния к другому инфраструктуры и планирования экономической деятельности экономической деятельности Виды деятельности. Обычно определяются выходы структурных и плановых бизнесов, а также выходы инфраструктурных объектов указаны в общем смысле активности. При определении бизнеса, данных зоны не требуются идентификации требования к различным типам и различным структурам структурных активных зон инфраструктурных услуг/услуг. Данные зоны включают также различные типы объектов экономической деятельности и/или объектов экономической деятельности

Таблица 9. Продолжение

Типовые зоны и территории городов		код
Зоны автомобильных дорог	Зоны вдоль крупных транспортных артерий, соединяющих центры административных районов и пригородные районы городов. Сюда относятся участки, занятые линиями электропередачи, транспортными путями, дорожными сооружениями, объектами инженерной инфраструктуры и другие объекты, расположенные вдоль транспортных артерий. Сюда относятся также участки, занятые объектами инженерной инфраструктуры, расположенными вдоль транспортных артерий. Сюда относятся также участки, занятые объектами инженерной инфраструктуры, расположенными вдоль транспортных артерий.	06
Территории складских зон	Зоны складского назначения, занятые объектами складского назначения, расположенными в зонах складского назначения. Сюда относятся также участки, занятые объектами складского назначения, расположенными в зонах складского назначения.	07
Типовые зоны и территории городов		код
Зоны складского назначения	Зоны складского назначения, занятые объектами складского назначения, расположенными в зонах складского назначения. Сюда относятся также участки, занятые объектами складского назначения, расположенными в зонах складского назначения.	08

Таблица 9. Оценки:	
Тематический блок и предметные результаты	оценка
Сравнение тематик, тематический блок	90

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.». Нижний Новгород, 2025 год.

Данные об адресе оцениваемых объектов представлены в табл. 6.

Таблица 6.

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

Источник: 1. Анализ оценщиком документов, представленных в табл. 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. 1-4).



Рис. 1. Местоположение объектов оценки.

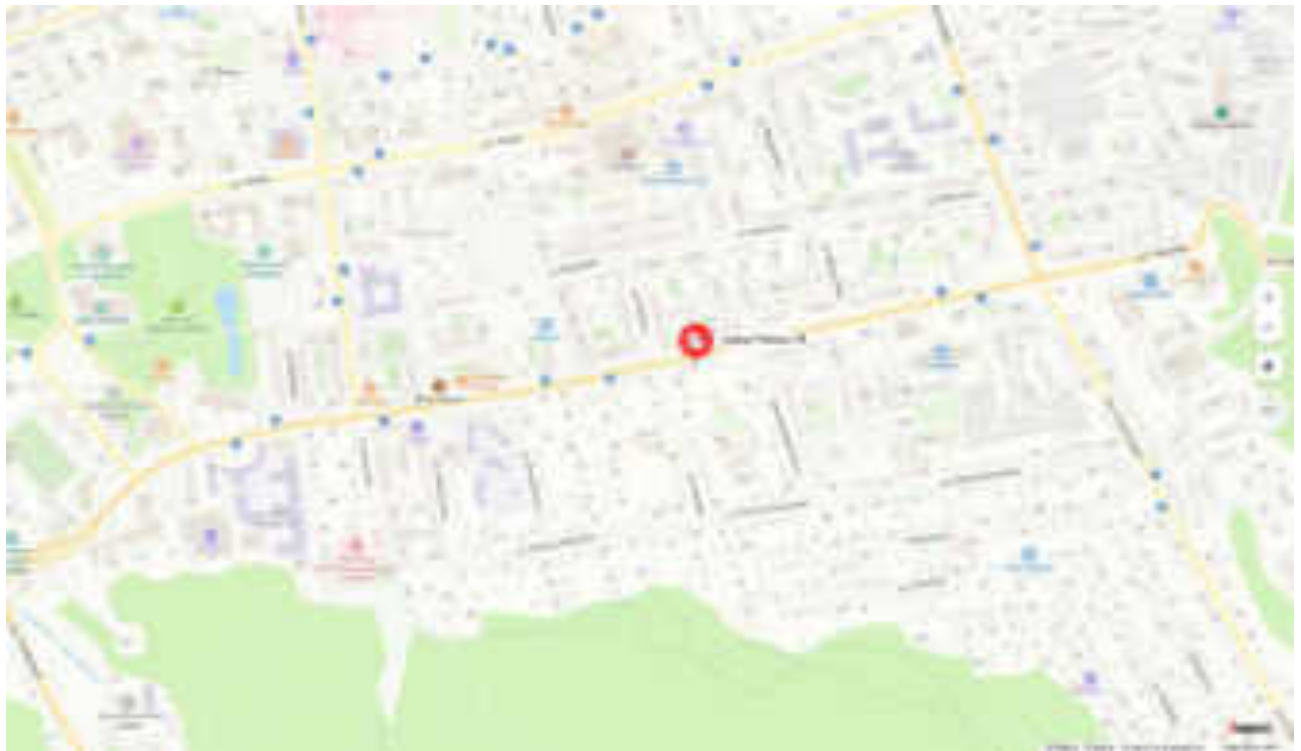


Рис. 2. Местоположение объектов оценки.

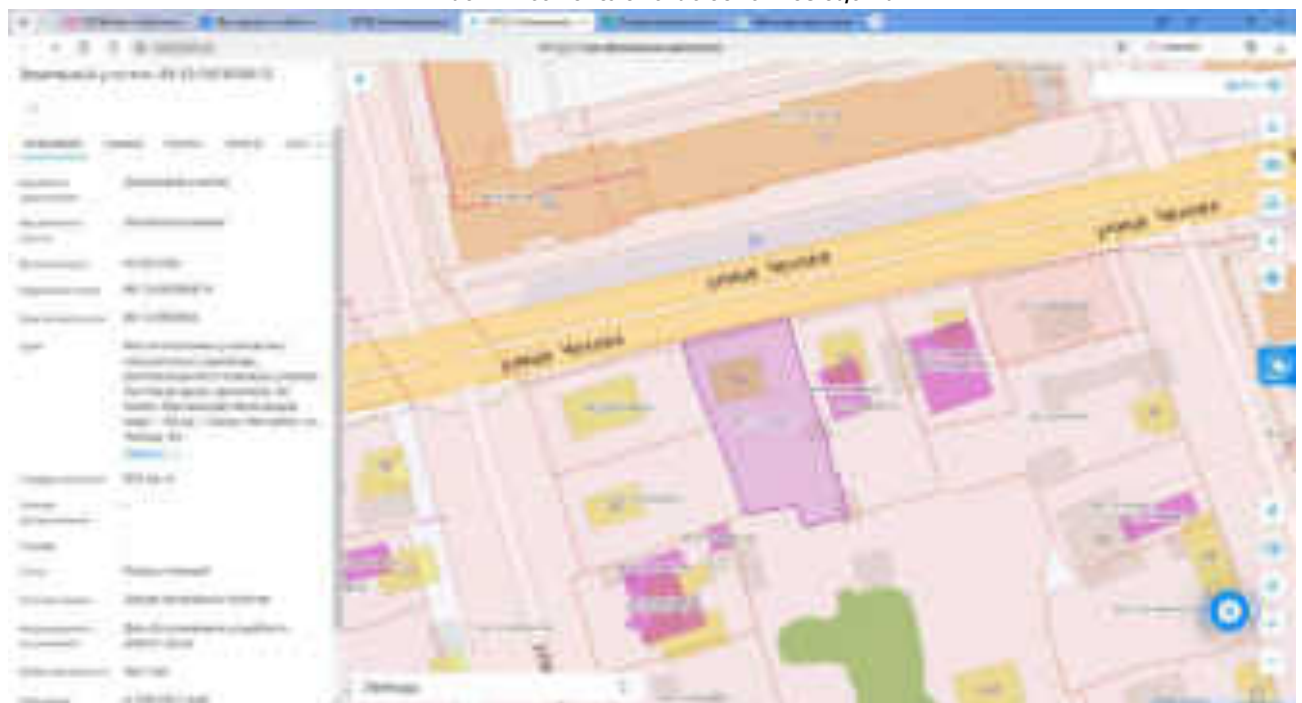


Рис. 3. Местоположение объекта оценки с кадастровым номером: 86:12:0101088:13.

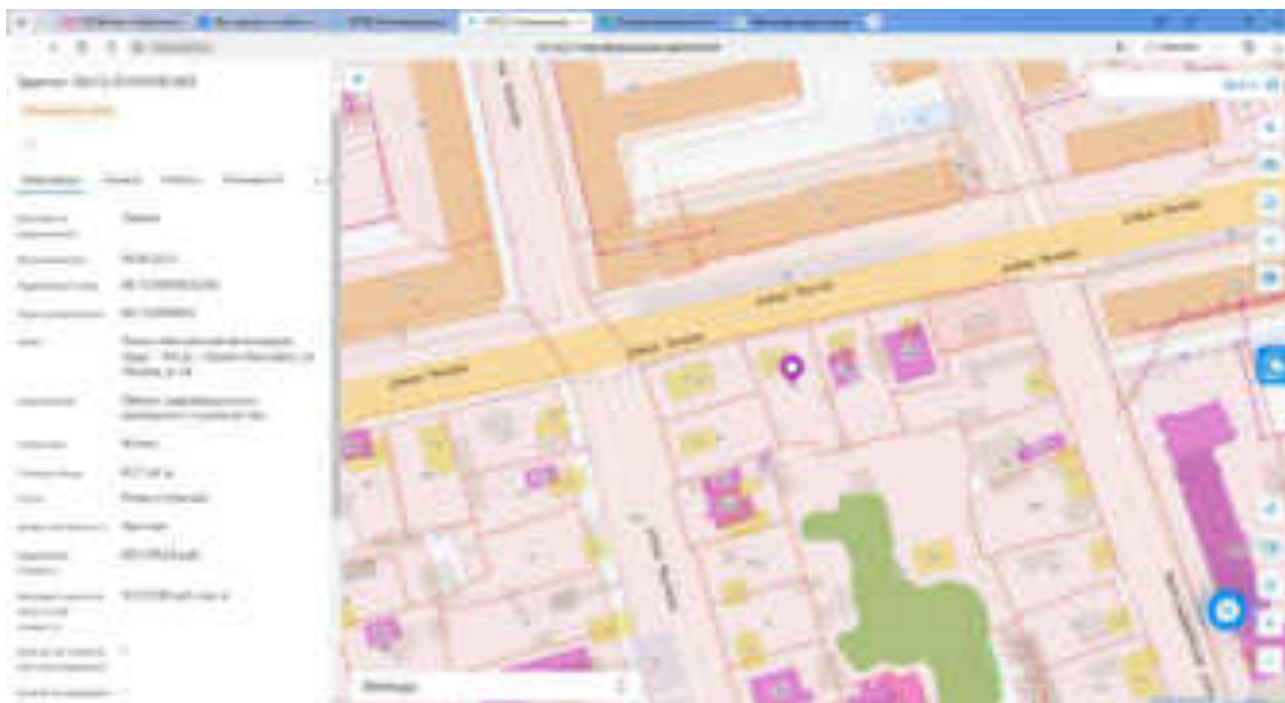


Рис. 4. Местоположение объекта оценки с кадастровым номером: 86:12:0101055:265.

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

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

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

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

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

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

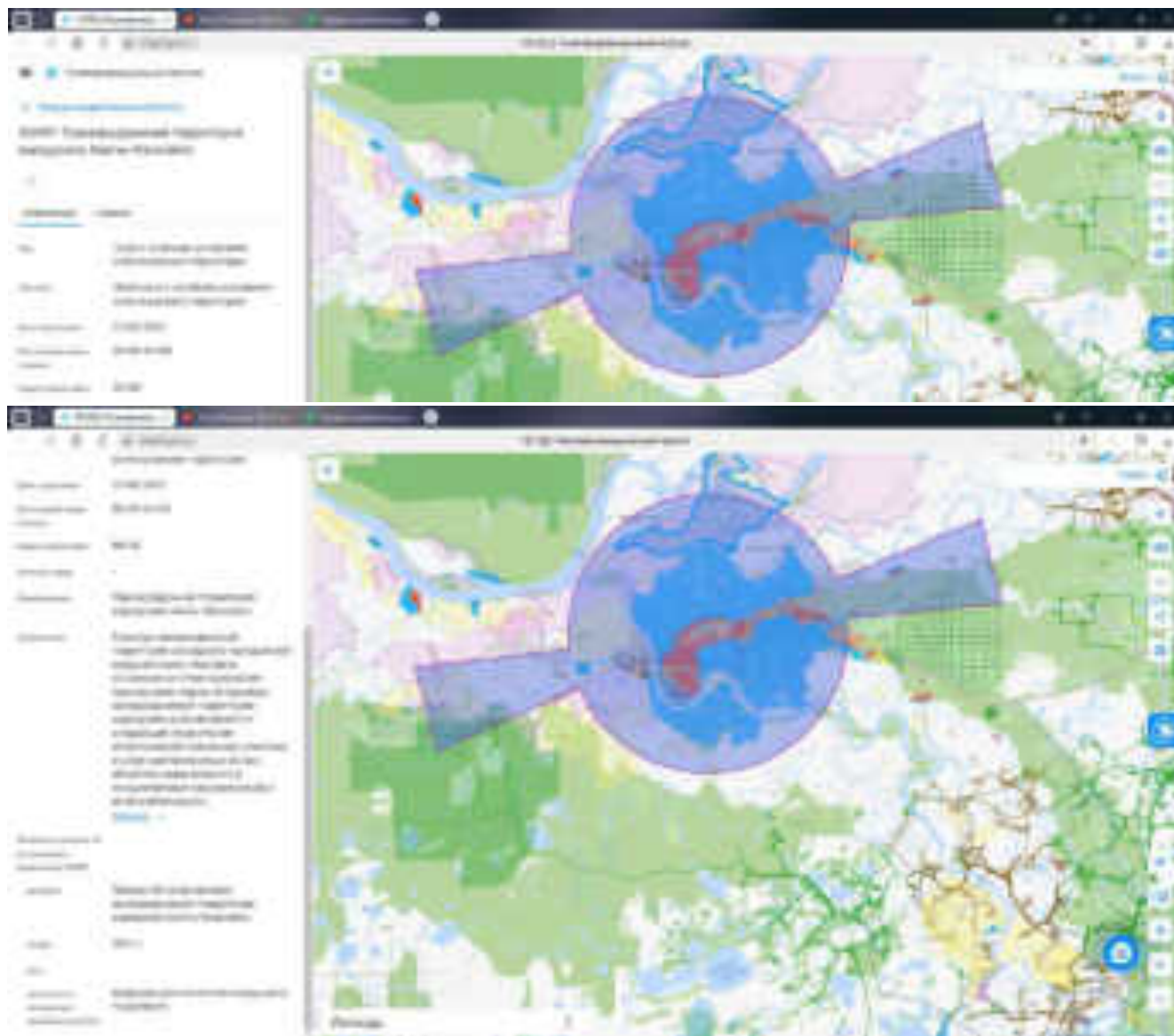
Подъездные пути с твердым покрытием.

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

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

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

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



Источник: 1.

https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=9.840909811298802&coordinate_x=7699534.530639726&coordinate_y=8646199.39025142&theme_id=1&is_copy_url=true&baseLayerId=235&active_layers=37581%2C36048%2C36049

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: Граница приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Ханты-Мансийск установлена путем наложения границ семи подзон. В границах приаэродромной территории аэродрома устанавливаются следующие ограничения использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности.

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

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

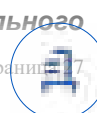
Вывод: В результате изучения предоставленных заказчиком правоустанавливающих документов, оценщик пришел к выводу, что с учетом сделанных в отчете допущений и ограничений, свободное обращение объектов оценки на рынке является физически реализуемым и юридически допустимым.

Описание месторасположения объектов оценки с точки зрения градостроительного

Передан через Диадок 11.06.2025 11:50 GMT+03:00

f608bce9-2f32-443e-9e26-884af5b9f4b9

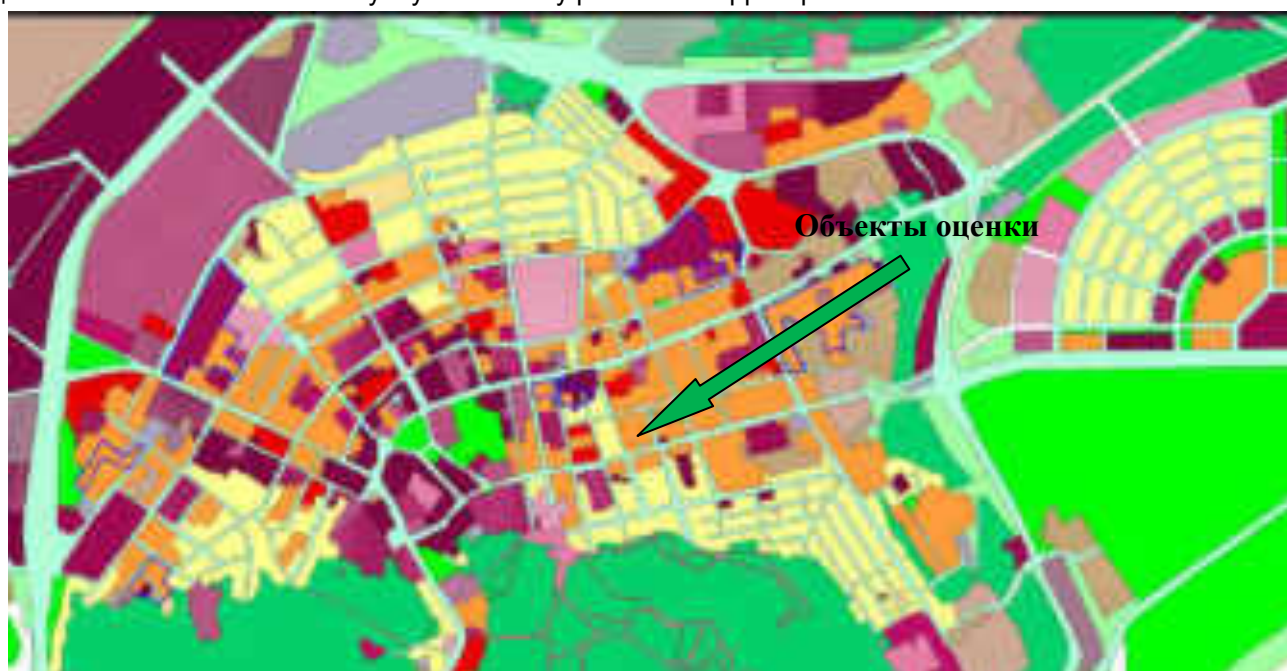
Страница 27 из 193



зонирования

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

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



Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 7.

Таблица 7.

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

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

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

2. «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год.

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

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

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

- категория земель (указана в табл. 5);
- вид разрешенного использования (ВРИ) (указан в табл. 5);
- площадь (значения представлены в табл. 8);
- наличие коммуникаций;
- рельеф объекта;
- форма объекта.

Физические характеристики земельного участка представлены в табл. 8.

Таблица 8.

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

Источник: 1. Анализ оценщиком документов, представленных в табл. 3. 2. Данные заказчика.

3.

https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=20&coordinate_x=7685812.675535079&coordinate_y=8626512.810777187&theme_id=1&is_copy_url=true&active_layers=36048%2C36049%2C36328&baseLayerId=235

Данные с сайта <https://nspd.gov.ru> об оцениваемом объекте недвижимости (земельном участке) представлены на рис. 5.

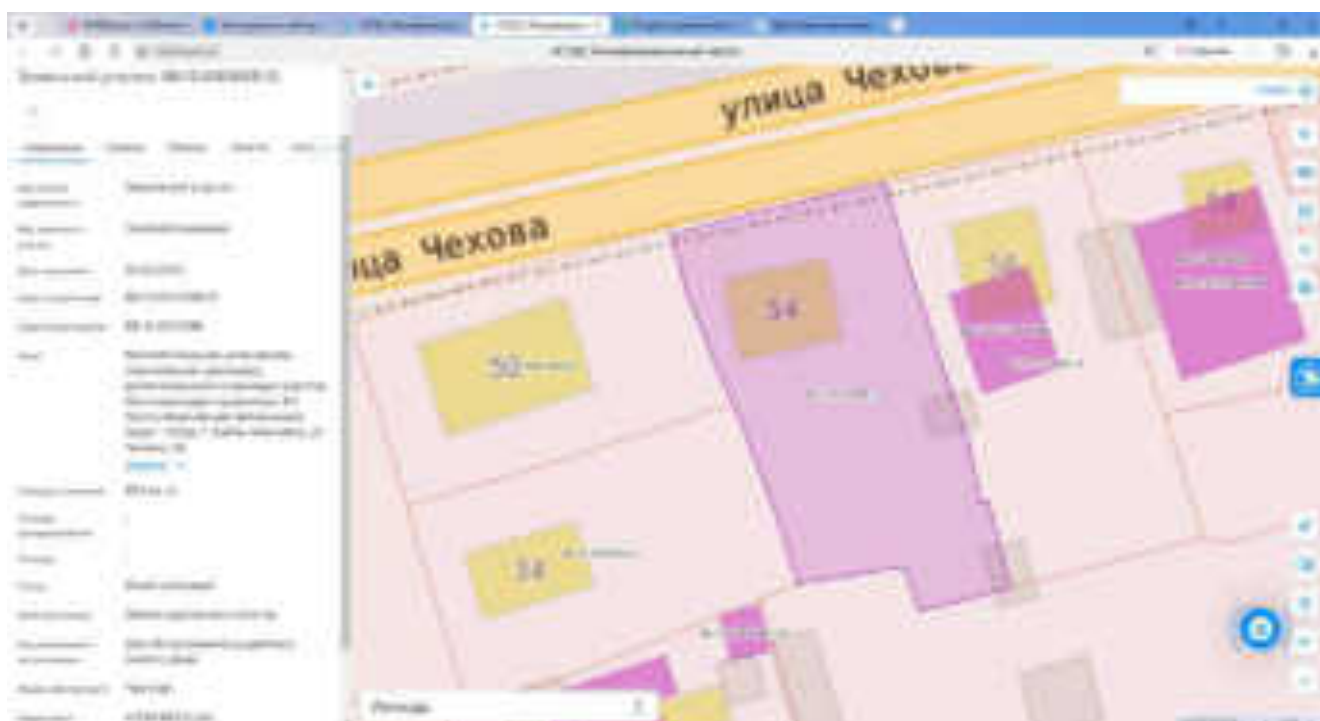


Рис. 5. Данные с сайта <https://nspd.gov.ru> об оцениваемом объекте недвижимости (земельном участке)

Источник: 1.

https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=20&coordinate_x=7685812.675535079&coordinate_y=8626512.810777187&theme_id=1&is_copy_url=true&active_layers=36048%2C36049%2C36328&baseLayerId=235

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

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

Физические характеристики оцениваемого объекта индивидуального жилищного строительства (жилого дома) представлены в табл. 9.

Таблица 9.

Физические характеристики оцениваемого объекта индивидуального жилищного строительства (жилого дома)

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

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

Данные с сайта <https://nspd.gov.ru> об оцениваемом объекте недвижимости (жилом доме) представлены на рис. 6.

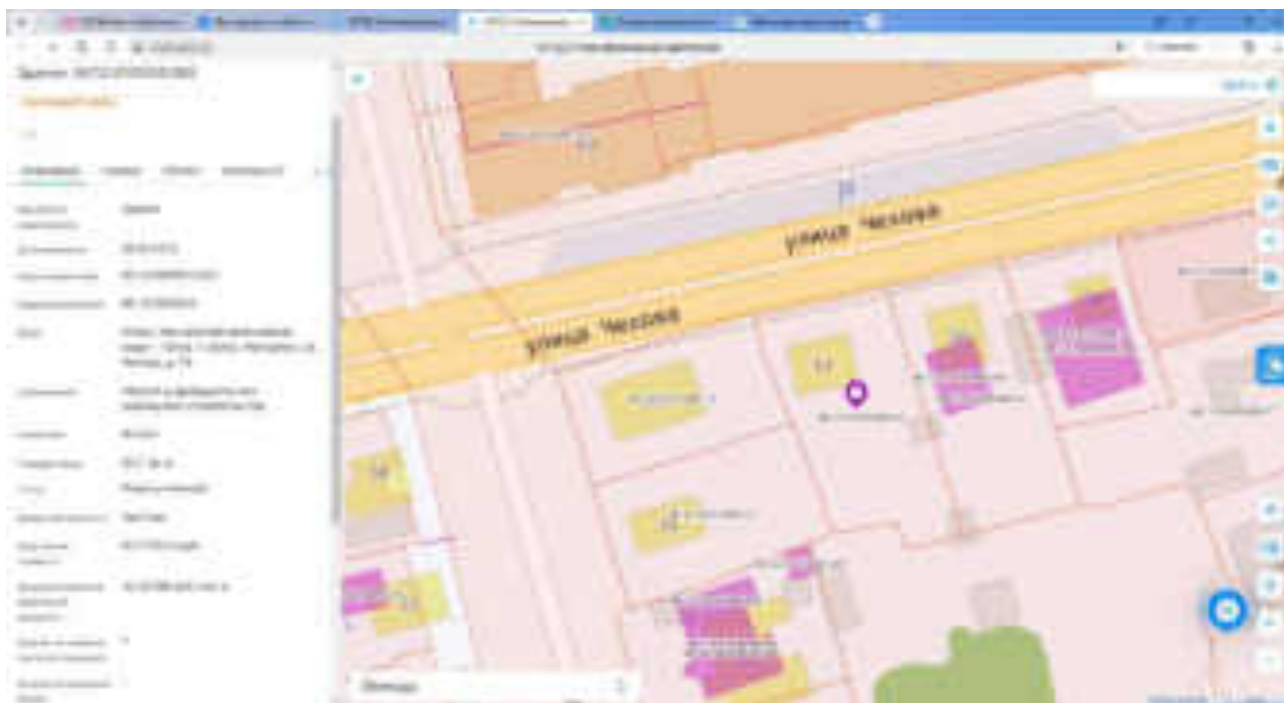


Рис. 6. Данные с сайта <https://nspd.gov.ru> об оцениваемом объекте недвижимости (жилом доме)

Источник: 1.

https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=19.333333333333336&coordinate_x=7685798.388904547&coordinate_y=8626524.85186226&theme_id=1&is_copy_url=true&active_layers=36048%2C36049%2C36328&baseLayerId=235

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

Данные об экономических характеристиках объекта (объектов) оценки представлены в табл. 10.

Таблица 10.

Данные об экономических характеристиках объекта (объектов) оценки

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

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

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью представлены в табл. 11.

Таблица 11.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

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

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

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

При проведении настоящей оценки к другим характеристикам (элементам) для земельного участка были отнесены сведения о наличии подъездных дорог (свободного подъезда) к объекту оценки, сведения о наличии факторов, повышающих стоимость объекта, сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности (табл. 12).

Таблица 12.

Данные о других характеристиках объекта (объектов) оценки

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

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

При проведении настоящей оценки к другим характеристикам (элементам) для объекта индивидуального жилищного строительства (жилого дома) были отнесены сведения о внутриквартальном расположении оцениваемого объекта недвижимости, наличии ограждения территории, а так же ограниченности доступа к оцениваемому объекту недвижимости (табл. 13).

Таблица 13.

Данные о других характеристиках оцениваемого объекта недвижимости (жилого дома)

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

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

Фотографии оцениваемых объектов представлены на фото 1 – 18.



Фото 1. Общий вид жилого дома



Фото 2. Общий вид жилого дома



Фото 3. Общий вид жилого дома



Фото 4. Внутренний вид жилого дома



Фото 5. Внутренний вид жилого дома



Фото 6. Внутренний вид жилого дома





Фото 7. Внутренний вид жилого дома

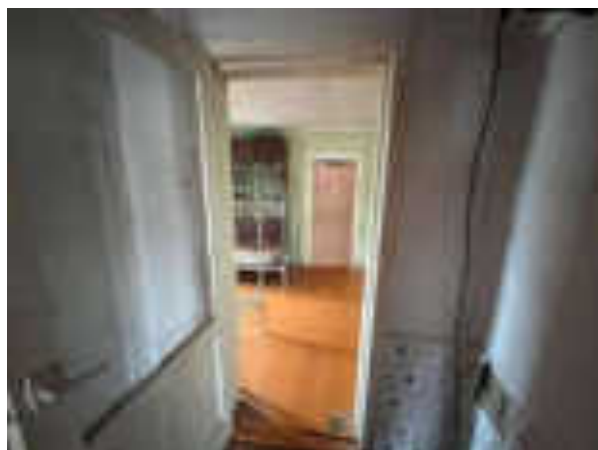


Фото 8. Внутренний вид жилого дома



Фото 9. Внутренний вид жилого дома



Фото 10. Внутренний вид жилого дома



Фото 11. Внутренний вид жилого дома



Фото 12. Внутренний вид жилого дома



Фото 13. Внутренний вид жилого дома



Фото 14. Внутренний вид жилого дома

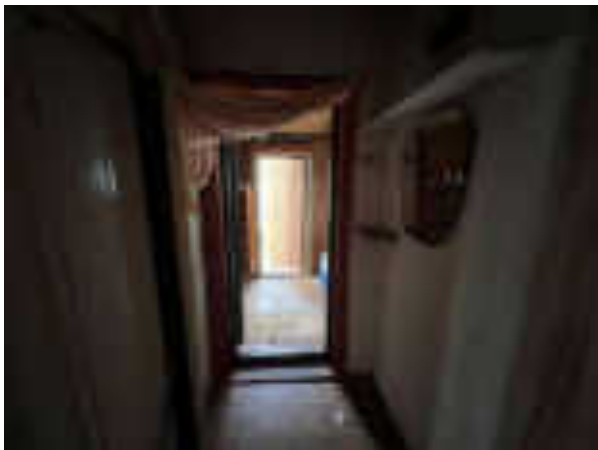


Фото 15. Внутренний вид жилого дома



Фото 16. Внутренний вид жилого дома



Фото 17. Общий вид земельного участка

2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки

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

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

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

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

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

3.1. Общие положения

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

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

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

3.2. Анализ рынка

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

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

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

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

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

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

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



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

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

1. Основные тенденции социально-экономического развития РФ в 2007 – 2024 г.г.

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2007 г. по 2024 г. представлены в табл. 14.

Таблица 14.

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2007 г. по 2024 г.

Показатели	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
ВВП	108,5	105,2	92,2	104,5	104,3	103,7	101,8	100,7	97,2	99,8	101,5	102,3	101,3	96,9	104,7	97,9	103,6	104,1
Индекс-дефлятор ВВП	113,8	118,0	102,0	114,2	115,9	109,1	105,4	107,5	108,2	103,6	105,2	108,0	103,4	100,1	116,4	114,3	106,3	108,9
Индекс потребительских цен, на конец периода	111,9	113,3	108,8	108,8	106,1	106,6	106,5	111,4	112,9	105,4	102,5	104,3	103,0	104,9	108,4	111,9	107,42	109,51
Индекс промышленного производства	106,80	100,60	89,30	107,30	105,00	103,40	100,40	101,70	96,60	101,1	102,1	102,9	102,3	97,9	106,3	99,4	103,5	104,6
Обрабатывающие производства	110,50	100,50	84,80	110,60	108,00	105,10	100,50	102,10	94,60	100,1	100,1	102,6	103,6	101,3	105,0	98,7	107,5	108,5
Индекс производства продукции сельского хозяйства	103,30	110,80	101,40	88,70	123,00	95,20	105,80	103,50	103,00	104,8	101,2	100,4	104,0	101,3	99,1	110,2	99,7	96,8
Инвестиции в основной капитал	123,80	109,50	86,50	106,30	110,80	106,80	100,80	98,50	89,90	99,10	104,4	102,9	103,0	98,6	107,7	106,7	109,8	107,4
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	118,2	112,8	86,8	105,0	105,10	102,50	100,10	97,70	93,0	95,70	100,5	105,3	102,1	100,7	106,0	105,2	107,9	102,1
Ввод в действие жилых домов	120,95	104,74	93,45	97,5	106,68	105,46	107,31	119,43	101,31	93,50	102,80	103,2	106,2	100,2	112,7	111,0	107,5	97,6
Реальные располагаемые денежные доходы	112,1	102,4	103	105,9	100,5	104,6	104	99,3	96,07	94,10	99,993	103,4	104,3	98,0	103,1	99,0	105,4	107,3
Реальная заработная плата	117,2	111,5	96,5	105,2	102,8	108,4	104,8	101,2	91,0	100,6	102,9	106,9	114,9	102,5	102,9	99,0	107,8	109,1
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	12 971	16 488	17 832	19 959	22 185	25 360	28 381	30 900	32 418	36 703	39 167	43 008	47 468	51 083	56 545	64 191	73 709	87 952
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	6,0	6,2	8,3	7,3	6,5	5,5	5,5	5,2	5,6	5,5	5,2	4,8	4,7	5,8	4,8	3,9	3,2	2,3
Оборот розничной торговли	116,1	113,7	94,9	106,5	107,1	106,3	103,9	102,7	90,01	94,80	101,3	102,9	104,5	96,8	107,3	93,3	106,4	107,2
Объем платных услуг населению	107,7	104,3	97,5	101,5	103,2	103,5	102,0	101,0	98,9	99,70	101,4	102,5	104,8	85,2	117,6	103,2	104,4	103,3
Экспорт, млрд. долл. США	351,9	467,6	301,7	397,1	516,7	524,7	526	497,8	339,7	279,2	353,5	439,4	410,0	331,7	494,0	592,5	423,9	417,2
Импорт, млрд. долл. США	199,8	267,1	167,3	228,9	305,8	317,3	315,3	286,7	194,1	191,4	238,1	257,7	268,7	239,7	303,9	255,3	303,8	294,5
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	69,29	94,4	61,06	78,20	109,35	110,52	107,88	97,60	51,23	41,9	53,03	70,01	63,59	41,73	69,00	76,09	62,99	67,13

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

2. <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801> (<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-11-2023.pdf>; <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-12-2023.pdf>; <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-01-2024.pdf>; <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-02-2024.pdf>; <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-01-2025.pdf>; <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-03-2025.pdf>

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

4. https://rosstat.gov.ru/storage/2024/02-29/tQ1QJBq/Doklad_12-2024/2-1-1-1_12-2024.doc

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

6. <https://infotables.ru/statistika/95-tsenvy-tarify/1325-tsena-na-neft-tablitsa#urals>

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

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

- производств, а также производства сельскохозяйственной продукции);
- 2017 г. – стабилизация основных показателей (отмечается существенное снижение уровня инфляции, рост промышленного и обрабатывающих производств, а также производства сельскохозяйственной продукции);
 - 2018 г. – наблюдается улучшение макроэкономических показателей, наблюдается рост ВВП до 2,3% по итогам года, рост производственной активности, рост инвестиций в основной капитал, также отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 4,3%;
 - 2019 г. – наблюдается улучшение макроэкономических показателей, наблюдается рост ВВП до 1,3% по итогам года, рост производственной активности, рост инвестиций в основной капитал, также отмечается снижение инфляции, которая составила по итогам года 3,0%;
 - 2020 г. – наблюдается ухудшение макроэкономических показателей, наблюдается снижение ВВП, снижение производственной активности, снижение ост инвестиций в основной капитал, отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 4,9%;
 - 2021 г. – в целом наблюдается улучшение макроэкономических показателей, но при этом отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 8,4%;
 - 2022 г. - наблюдается ухудшение некоторых макроэкономических показателей, наблюдается снижение ВВП, снижение производственной активности, снижение инвестиций в основной капитал, снижение реальных денежных доходов населения, снижение реальной заработной платы, отмечается снижение уровня безработицы, отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 11,9%;
 - 2023 г. - наблюдается улучшение макроэкономических показателей, наблюдается рост ВВП, увеличение производственной активности, увеличение инвестиций в основной капитал, увеличение реальных денежных доходов населения, увеличение реальной заработной платы, отмечается снижение уровня безработицы, отмечается снижение инфляции, которая составила по итогам года 7,42%;
 - 2024 г. - наблюдается улучшение макроэкономических показателей, наблюдается рост ВВП, увеличение производственной активности, увеличение инвестиций в основной капитал, увеличение реальных денежных доходов населения, увеличение реальной заработной платы, отмечается снижение уровня безработицы, при этом отмечается увеличение инфляции, которая составила по итогам года 9,51%.

2. Основные тенденции социально - экономического развития Российской Федерации по итогам апреля 2025 г. (данные за май 2025 г. по состоянию на дату оценки официально не опубликованы).

1. По оценке Минэкономразвития России, в апреле 2025 года **рост ВВП** ускорился до +1,9% г/г после +1,1% г/г в марте. С исключением сезонного фактора рост ВВП составил +1,0% м/м SA. По итогам четырёх месяцев 2025 года составил +1,5% г/г.

2. **Индекс промышленного производства** в апреле вырос на +1,5% г/г после +0,8% г/г в марте. С исключением сезонного фактора выпуск увеличился на +0,9% м/м SA. В апреле темпы роста промышленности выросли, прежде всего, за счёт улучшения динамики в добывающем секторе и росту производства в электроэнергетике.

Рост промышленного производства за четыре прошедших месяца 2025 года в целом составил +1,2% г/г.

Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Апрель 2025 года».

3. **Рост инвестиционной активности** по итогам I квартала 2025 года ускорился до +8,7% г/г в реальном выражении после +4,9% г/г в IV квартале 2024 года (по полному кругу организаций). Общий объём инвестиций составил практически 7 трлн руб. (5,9 трлн руб. в I квартале 2024 года).

3.1. **По видам основных фондов** (полный круг организаций). Наибольший вклад в ускорение дал рост в строительном сегменте. Инвестиции в жилые здания и помещения выросли на +21,2% г/г (вклад +2,5 п.п.), а в нежилые здания и сооружения ускорился до +7,6% г/г (вклад +2,9 п.п.).

Также важным драйвером стал рост вложений **в машины и оборудование**, которые выросли на +7,9% г/г (вклад +2,9 п.п.).

3.2. **По отраслям экономики** (крупные и средние организации). Основным источником роста инвестиций в отраслевом разрезе в I квартале 2025 года стала **обрабатывающая промышленность** – рост на +41,9% г/г после +29,3% г/г кварталом ранее. Внутри обрабатывающего сектора рост в целом фронтальный. Наибольший вклад дали инвестиции в **транспортное машиностроение** (рост в 3,1 раза), **химическое производство** (+69,2% г/г), **металлургическое производство** (+36,7% г/г), **нефтепереработка** (+13,8% г/г).

В непроемственном секторе значительный рост инвестиций наблюдался в **розничной торговле** – в I квартале рост на +69,3% г/г в основном за счёт инвестиций в сегменте Интернет-торговли (рост в 4,3 раза, а их доля от инвестиций всей розницы достигла 37%).



4. Рост **объёма строительных работ** в апреле ускорился до +7,9% г/г после +2,6% г/г в марте. Рост объёмов строительства за четыре месяца 2025 года в целом составил +7,2% г/г.

5. Выпуск продукции **сельского хозяйства** в апреле увеличился на +1,4% г/г после роста на +1,6% г/г в марте. За четыре месяца 2025 года выпуск увеличился на +1,6% г/г.

По предварительным данным Росстата, в апреле увеличилось производство **мяса** на +0,2% г/г после роста в марте на +1,2% г/г, **молока** – на +0,2% г/г после роста на +1,1% г/г и **яиц** – на +5,3% г/г после +3,9% г/г. За четыре месяца 2025 года производство **мяса** выросло на +0,3% г/г, **молока** – на +0,9% г/г, **яиц** – на +4,1% г/г.

6. В апреле **грузооборот транспорта** увеличился на +1,6% г/г после -0,4% г/г месяцем ранее. По итогам четырёх месяцев 2025 года -0,1% г/г. Существенный вклад дало увеличение темпов роста в **автомобильном транспорте** (+9,3% г/г после +8,8% г/г).

7. **Потребительская активность** в целом стабилизировала рост на уровне около 2%.

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению увеличился на +2,3% г/г после +2,0% г/г в марте. В целом рост потребительской активности за четыре месяца 2025 года составил +2,7% г/г.

Оборот розничной торговли в апреле ускорил рост до +1,9% г/г в реальном выражении после +1,3% г/г в марте. По итогам четырёх месяцев 2025 года оборот увеличился на +2,4% г/г.

Платные услуги населению в апреле выросли на +2,4% г/г после +2,9% г/г месяцем ранее. За четыре месяца 2025 года показатель вырос на +2,6% г/г.

Рост **оборота общественного питания** в апреле составил +8,5% г/г после +8,0% г/г в марте. За четыре месяца 2025 года прирост составил +7,5% г/г.

8. На **рынке труда** в апреле **безработица** осталась на том же уровне, что и в предыдущем месяце – 2,3% рабочей силы.

В марте 2025 года (по последним оперативным данным) **реальная заработная плата** увеличилась на +0,1% г/г против +3,2% г/г в феврале, **номинальная** – на +10,5% г/г против +13,6% г/г в феврале и составила 97 645 рублей. Такая динамика связана с переносом премиальных выплат за I квартал 2025 года на декабрь 2024 года (прежде всего, в нефтегазовом и финансовом секторах).

За I квартал 2025 года рост номинальной заработной платы составил +13,8% г/г, реальной – +3,4% г/г.

Показатели деловой активности представлены на рис. 7.

Исходные данные	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
ВВП	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Сельское хозяйство	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Промышленность	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Строительство	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Транспорт	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Общественное питание	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Розничная торговля	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Услуги населению	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Грузооборот транспорта	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Потребительская активность	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Оборот розничной торговли	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Платные услуги населению	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Оборот общественного питания	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Безработица	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Реальная заработная плата	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Номинальная заработная плата	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

По состоянию на 01.04.2025 в городе Ханты-Мансийске в сфере предоставления жилищно-коммунальных услуг осуществляют деятельность 37 предприятий различной формы собственности (соответствующий период 2024 года – 37), из них:

- 3 муниципальных предприятия – МП «Водоканал», МП «Ханты-Мансийскгаз», МП «Жилищно-коммунальное управление»,
- 34 частных предприятия, в том числе одно предприятие в форме акционерного общества (АО «Управление теплоснабжения и инженерных сетей»), Общество с ограниченной ответственностью «Ханты-Мансийские городские электрические сети», Общество с ограниченной ответственностью «Городские электрические сети» и 5 товариществ собственников жилья.

Общая площадь жилищного фонда города Ханты-Мансийска по состоянию на 01.04.2025 составляет 3,12 млн кв. м.

7. Исполнение бюджета города

В январе-марте 2025 года в бюджет города поступили доходы в сумме 2 875,4 млн рублей или 122,9 % к январю-марту 2024 года (2 339 млн рублей). Расходы бюджета города за январь-март 2025 года составляют 3 006,7 млн рублей, или 116,3 % к уровню января-марта 2024 года (2 585,8 млн рублей).

Запланированный в 2025 году объем финансирования составляет 17 634,5 млн рублей, в том числе по источникам финансирования:

- 7 197,3 млн рублей – средства городского бюджета;
- 10 180,8 млн рублей – средства окружного бюджета;
- 256,4 млн рублей – средства федерального бюджета.

Исполнение финансирования программ за январь-март 2025 года составляет 3 006,7 млн рублей, или 17,1 % от годового плана, в том числе:

- 1 510,2 млн рублей исполнение средств городского бюджета, или 21 % от годового плана;
- 1 468,5 млн рублей исполнение средств окружного бюджета, или 14,4 % от годового плана;
- 28 млн рублей исполнение средств федерального бюджета, или 10,9 % от годового плана.

8. Ситуация на рынке труда

Численность безработных граждан, зарегистрированных в органах службы занятости на 01.04.2025, составляет 67 человек.

Уровень регистрируемой безработицы составляет 0,1 % от экономически активного населения.

Коэффициент напряженности составляет 0,2 человека на 1 свободное рабочее место.

Численность экономически активного населения на 01.03.2025 составляет 76 876 человек.

9. Демографическая ситуация

Численность постоянного населения на 01.02.2025 составляет 113 717 человек, или 101,5 % к 01.02.2024 (112 078 человек).

Среднегодовая численность населения составляет 113 690 человек, или 101,6 % к 01.02.2024 (111 925 человек).

10. Уровень жизни населения

Динамика показателей уровня жизни населения на 01.04.2025:

- денежные доходы на душу населения составляют 87 677 рублей;
- среднемесячный размер пенсии одного пенсионера без учета дополнительных выплат из окружного бюджета – 33 838,21 рубля,
- прожиточный минимум на одного пенсионера на 2025 год – 18 334 рубля.

Среднемесячная заработная плата работников (по крупным и средним предприятиям) по состоянию на 01.03.2025 составляет 133 810,5 рубля, или 109,1 % к аналогичному периоду 2024 года – 122 688,6 рубля.

Источник: 1. <https://admhmansy.ru/rule/admhmansy/adm/department-of-economic-development-and-investments/activities/new-section/itogi-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-goroda-khanty-mansiyska-za-2024-god/itogi-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-goroda-khanty-mansiyska-za-2025-god/>
(<https://admhmansy.ru/upload/fileman/Краткое%20описание%20СЭР%20за%20январь-март%202025%20года.docx>)

5. Анализ тенденций рынка.

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

- сегмент строительных объектов;
- сегмент земли.

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

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



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

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

1. Первый уровень – первичный рынок земли.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

- www.cian.ru;
- www.avito.ru;
- <https://khm.etagi.com>;
- <https://xanty-mansijsk.domclick.ru/>;
- <http://anrits.com/>;
- <https://квартиры-домики.рф> 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>) и др.

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

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

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

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

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

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

Сроки ликвидности, сроки продажи, экспозиции: типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.04.2025 года

Срок экспозиции: 4 мес.

№	Объект оценки	Срок экспозиции	Срок продажи	Срок ликвидности	Срок экспозиции	Срок продажи	Срок ликвидности
1	Земельный участок, расположенный в границах населенного пункта, с кадастровым номером 50:08:0080301:001, площадью 0,01 кв. м, категория земель «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования «для размещения объектов складского назначения»	4	1	4	1	4	1
2	Земельный участок, расположенный в границах населенного пункта, с кадастровым номером 50:08:0080301:002, площадью 0,01 кв. м, категория земель «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования «для размещения объектов складского назначения»	4	1	4	1	4	1
3	Земельный участок, расположенный в границах населенного пункта, с кадастровым номером 50:08:0080301:003, площадью 0,01 кв. м, категория земель «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования «для размещения объектов складского назначения»	4	1	4	1	4	1
4	Земельный участок, расположенный в границах населенного пункта, с кадастровым номером 50:08:0080301:004, площадью 0,01 кв. м, категория земель «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования «для размещения объектов складского назначения»	4	1	4	1	4	1

1. Срок экспозиции – срок, в течение которого объект оценки выставлен на продажу или аренду на открытом рынке. Срок экспозиции должен быть не менее 4 месяцев (для объектов складского назначения) и не менее 12 месяцев (для объектов производственного назначения).

2. Срок продажи – срок, в течение которого объект оценки продан на открытом рынке. Срок продажи должен быть не менее 4 месяцев (для объектов складского назначения) и не менее 12 месяцев (для объектов производственного назначения).

3. Срок ликвидности – срок, в течение которого объект оценки ликвидирован на открытом рынке. Срок ликвидности должен быть не менее 4 месяцев (для объектов складского назначения) и не менее 12 месяцев (для объектов производственного назначения).

4. Срок экспозиции – срок, в течение которого объект оценки выставлен на продажу или аренду на открытом рынке. Срок экспозиции должен быть не менее 4 месяцев (для объектов складского назначения) и не менее 12 месяцев (для объектов производственного назначения).

5. Срок продажи – срок, в течение которого объект оценки продан на открытом рынке. Срок продажи должен быть не менее 4 месяцев (для объектов складского назначения) и не менее 12 месяцев (для объектов производственного назначения).

6. Срок ликвидности – срок, в течение которого объект оценки ликвидирован на открытом рынке. Срок ликвидности должен быть не менее 4 месяцев (для объектов складского назначения) и не менее 12 месяцев (для объектов производственного назначения).

Источник: 1. <https://statrelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3793-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-04-2025-goda>

Рис. 10. Срок экспозиции для земельных участков

Таким образом, так как объект оценки относится к Б группе (населенные пункты с численностью населения более 50 тыс. чел.), срок экспозиции для земельных участков, аналогичных объекту (объектам), составляет около 4 мес.

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

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему международных расчетов привела, с одной стороны, к развитию и росту экспортно-ориентированных добывающих отраслей экономики, к поступлению на внутренний рынок широкого ассортимента импортных товаров и продовольствия, с другой - к разрушению хозяйственных связей отечественных предприятий и разорению ключевых, технологически и технически сложных отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения и к значительной зависимости страны от импорта продукции этих направлений. Вследствие этого, экономика страны стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как производственного, так и потребительского назначения, а госбюджет и исполнение социальных обязательств и программ – от внешних рынков сбыта сырья и энергоресурсов. В результате, типичные для экономики Запады финансово-экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическая и экономическая блокада России со стороны США в течение последнего десятилетия, оказали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что в очередной раз потребовало изменения экономических связей и логистики, вызывало нестабильность промышленного производства, внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и грузоперевозок, рост инфляции и снижение доходов бизнеса и населения, падение и нестабильность спроса. Это потребовало изменения структуры экономики в пользу отраслей импортозамещения и переориентации рынков сбыта и поставок.

Вместе с тем, такие изменения отраслевой структуры (рост импортозамещающих отраслей, собственного производства и услуг) в условиях надвигающихся торговых войн, нарастания международной напряженности и конфликтов в целом положительно влияли на перспективу российской экономики: снизились внешние риски и зависимость от импорта, повысились стимулы предприятий импортозамещающих отраслей, растёт отечественное производство, торговля, услуги и общественное питание, развивается финансовая, банковская и страховая сферы, образование и наука ориентируются на развитие собственной экономики. Развиваются производственные отрасли, являющиеся основой самостоятельности государства: машиностроение и автомобилестроение, станкостроение и производство оборудования, авиастроение и судостроение, развивается пищевое производство, отечественное семеноводство и племенное животноводство.

Однако, пока сохранились и отрицательные показатели: высокая инфляция, стоимость кредитов и задолженности перед банками. Как результат – сниженная деловая активность бизнеса и населения, высокие задолженности бизнеса, в большинстве отраслей остаются низкими рентабельность и доходы.

В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные федеральные

¹ <https://statrelt.ru/downloads/2025-4.pdf>

программы развития перспективных направлений экономики, множество инфраструктурных проектов, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных ключевых предприятий.

Тенденции на рынке недвижимости

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

- новых квартир - на 8,1%;
- квартир вторичного рынка – на 7,1%;
- индивидуальных домов – на 15,4%;
- земельных участков для многоквартирного строительства – на 4,0%;
- земельных участков для ИЖС, ЛПХ строительства – на 14,4%;
- земельных участков поселений для коммерческой застройки – на 14,5%;
- земельных участков промышленного назначения – на 13,4%;
- земельных участков сельскохозяйственного назначения – на 11,2%;
- торговых помещений и зданий – на 16,6%;
- административных помещений и зданий – на 12,3%;
- складских помещений и зданий – на 15,5%;
- производственных помещений и зданий – на 17,7%.

По данным Росреестра, за январь-декабрь 2024 года заключено 812 201 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 20 % меньше, чем за январь-декабрь 2023 года (1 009 277).

Как видим, на фоне высокой девальвации рубля, высокой инфляции и значительно выросших цен жилья в новостройках (ажиотажный рост цен в 2023-2024 гг. существенно превышал рост экономики, производительности и реальных доходов) снижение количества сделок стало следствием резкого повышения Банком России ключевой ставки с июля 2024 года с 7,5% до 21%, ростом, в связи с этим, ставок кредитования коммерческих банков, сокращением льготных ипотечных программ и резким сокращением объемов ипотечного кредитования. Цены стали корректироваться до уровня, соответствующего минимальной рентабельности строительства.

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

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

Рынок земельных участков развивается в категории земель населенных пунктов для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства. Другие категории земель (промышленности, сельскохозяйственного и инфраструктуры) востребованы в части проектного финансирования бизнеса и развития дорожной сети, инженерной инфраструктуры и социальнокультурной сферы.

Перспективы рынка недвижимости

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

По мере социально-культурного развития общества, роста экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства, к функциональным и эксплуатационным свойствам зданий, к инженерной инфраструктуре и благоустройству населенных пунктов. Коррекция и баланс цен способствуют здоровой конкуренции на рынке, развитию строительных технологий, появлению новых архитектурно-планировочных решений, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность на рынке, в строительстве и смежных отраслях.



Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, способствует стабильности доходов, восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости:

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

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

3. Коммерческая недвижимость.

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

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

Ожидает развития туристический бизнес, прежде всего, внутренний туризм и водный отдых; перспективны объекты и инфраструктура индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, туризма и спорта. Это влечёт за собой реконструкцию и новое строительство современной качественной рекреационной инфраструктуры (благоустройство населенных пунктов (инфраструктура отдыха и развлечений), гостиницы, дома отдыха и санатории, кемпинги, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный сервис (АЗС, СТО, мотели, магазины и предприятия питания), прибрежный сервис (лодочные причалы, стоянки и топливные заправки)).

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

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

В условиях разрастающихся торговых и военных конфликтов предполагается регионализация мировой экономики и нарастание дефицита энергии, водных и минеральных ресурсов, безопасного продовольствия. Поэтому строительство объектов недвижимости для отраслей импортозамещения, для сельскохозяйственного производства, хранения и переработки сельхозпродукции будет востребовано и перспективно

Сохранит свою востребованность новое строительство и реконструкция объектов инфраструктуры: инженерные коммуникации, дороги, рекреационное благоустройство.

Источник: 1. <https://statirelt.ru/downloads/2025-4.pdf>

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

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

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

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



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

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

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

3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

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

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

1. Первый уровень – первичный рынок земли.

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

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

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

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

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

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

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

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

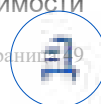
- первая группа – земельные участки, являющиеся объектом конечного спроса (поток дохода возникает в результате реализации земельного участка конечному массовому потребителю непосредственно);
- вторая группа – земельные участки, предназначенные для реализации инвестиционных проектов (поток дохода возникает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

В общем случае, оцениваемый земельный участок может быть отнесен к первой группе – земельные участки, предназначенные для реализации конечному массовому потребителю непосредственно.

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

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

В дальнейшем была проведена локализация рынка объектов недвижимости непосредственно связанных с объектом (объектами) оценки. Локализация рынка проведена по причине того, что в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости



объекта (объектов) оценки. Локализация условий поиска объектов анализа позволяет отобрать наиболее информационно ценные оферты. Исходные условия локализации представлены в табл. 16.

Таблица 16.

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	Центральный район
Физические характеристики:	
площадь	не локализовалась
наличие коммуникаций	не локализовалось
рельеф объекта	не локализовался
форма объекта	не локализовалась

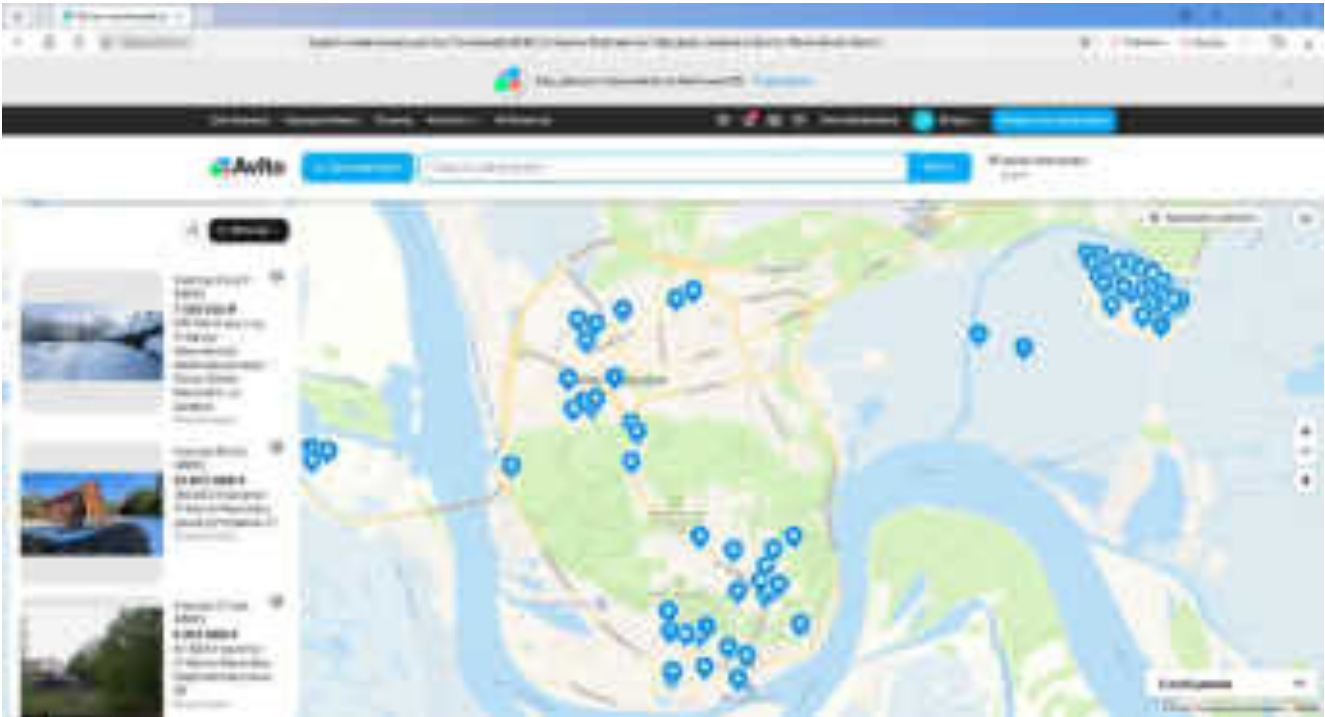
Источник: 1. Анализ оценщика.

В качестве объектов анализа, при проведении настоящей оценки, были отобраны предложения о продаже объектов недвижимости в соответствии с указанными в табл. 16 условиями локализации.

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

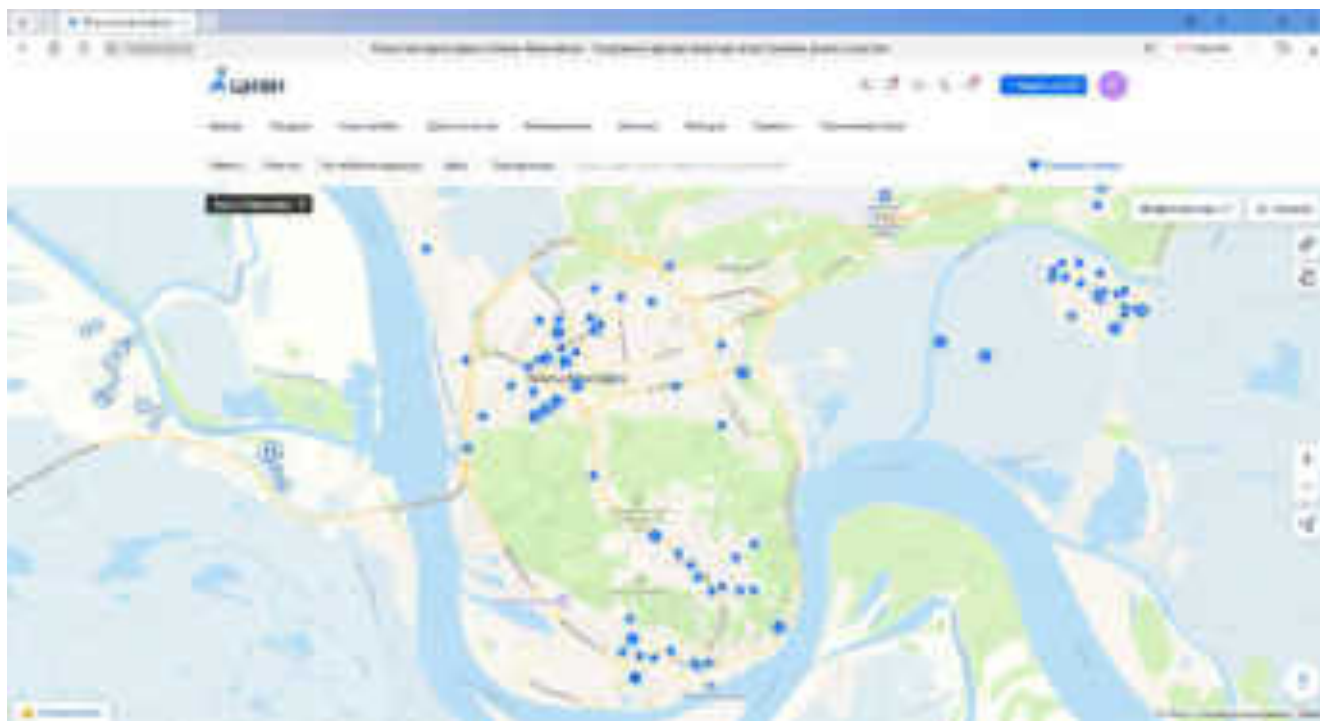
На указанных в Приложении 1 настоящего отчета ресурсах актуальны оферты, которые могут рассматриваться как объекты анализа. Прочие оферты не рассматривались по причинам отсутствия полных исходных данных или не соответствия оферт исходным условиям локализации.

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



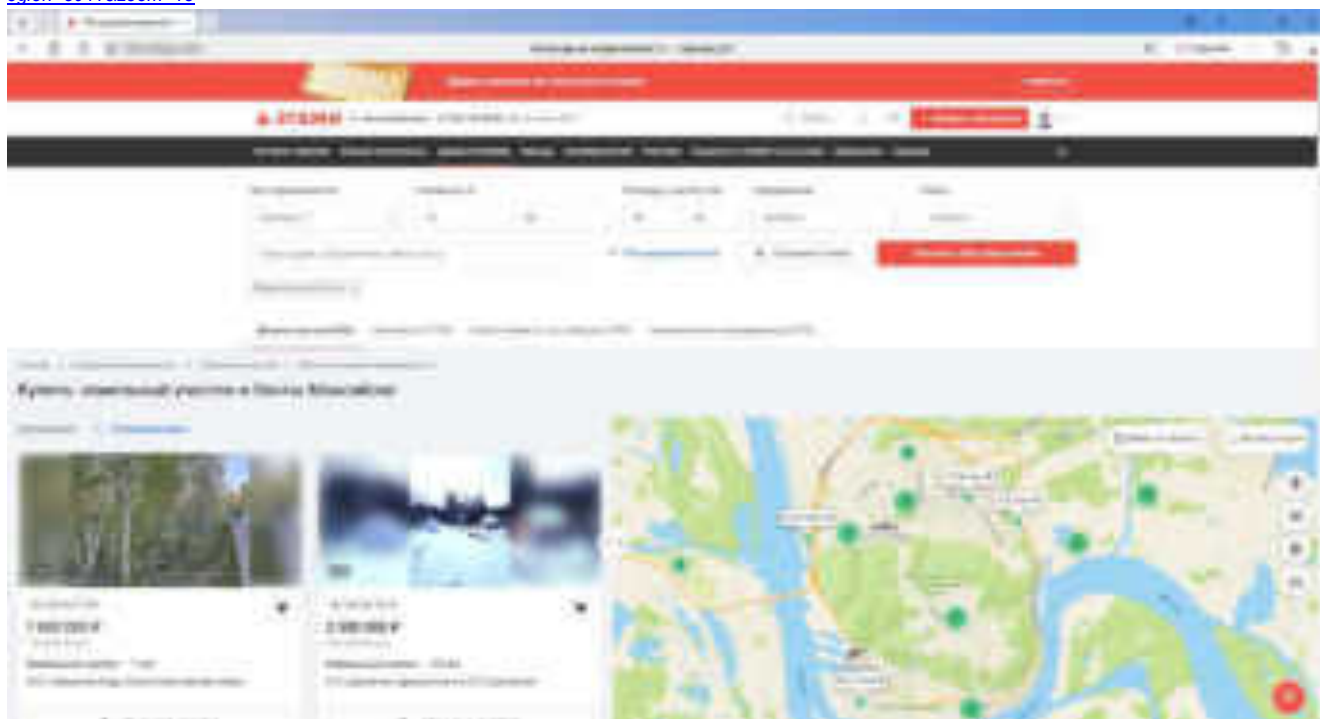
Источник: 1. https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/prodam/izhs-ASqBAQICAUSWA9oQAUCmCBTmVQ?localPriority=1&map=eyJzZWFiY2hBcmVhJlp7ImxhdEJvdHRvbSI6NiAuOTYxNiU3MDQxNjc5MDIsImxhdFRvcCI6NiEuMDI5MDc3NTg1NjQ0TEsImxvbkxiZnQiOiY4Ljk1MzI0NjIvOTczMTQ2LzJsY25SaWdodCI6NjkuMTk3MDA1MzQ1MDA0ODI9LzJ6b29tIjoxM30%3D





Источник: 1.

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



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

3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

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

Согласно требованию п. 22 ФСО №7 - «При проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора при проведении расчетов. Использование в расчётах 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 17 – 24. Подтверждение наличия и описание объектов, выбранных в качестве объектов анализа, представлено в Приложении 1 к настоящему отчету.

Таблица 17.

Данные о виде использования объектов анализа

Объект анализа	Категория объекта	Разрешенное использование объекта
Объект 1	земли населенных пунктов	объекты индивидуального жилищного строительства
Объект 2	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство
Объект 3	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства
Объект 4	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и ведения личного подсобного хозяйства
Объект 5	земли населенных пунктов	для обслуживания усадебного жилого дома
Объект 6	земли населенных пунктов	под объектом недвижимого имущества - жилым домом
Объект 7	земли населенных пунктов	жилая застройка усадебного типа
Объект 8	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства
Объект 9	земли населенных пунктов	жилые дома коттеджного типа на одну семью, 1-3 этажа; блокированные дома на две семьи, скверы
Объект 10	земли населенных пунктов	для обслуживания жилого дома; под объектом недвижимого имущества-жилым домом
Объект 11	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства
Объект 12	земли населенных пунктов	объекты индивидуального жилищного строительства

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 18.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Объект 1	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, пер. Единства
Объект 2	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Рознина, д. 111
Объект 3	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Пушкина, д. 25
Объект 4	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, пер. Надежды, д. 23
Объект 5	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Пионерская, 36
Объект 6	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Энгельса, 37
Объект 7	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, пер. Надежды, в районе дома № 23
Объект 8	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Большая Логовая, д. 7
Объект 9	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Рознина, д. 158
Объект 10	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Рознина, д. 111
Объект 11	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Пушкина, д. 25
Объект 12	г. Ханты-Мансийск, ул. Карла Маркса, з/у 47

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 19.

Характеристики местоположения объектов анализа

Объект анализа	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города*	
Объект 1	ТЗ № 1	86:12:0101008:502	сочетание ТЗ № 4 и ТЗ № 6
Объект 2	ТЗ № 1	86:12:0101026:21	сочетание ТЗ № 4 и ТЗ № 5
Объект 3	ТЗ № 1	86:12:0101080:466	сочетание ТЗ № 4 и ТЗ № 5
Объект 4	ТЗ № 1	86:12:0101019:109	ТЗ № 4
Объект 5	ТЗ № 1	86:12:0101024:0065	сочетание ТЗ № 4 и ТЗ № 5
Объект 6	ТЗ № 1	86:12:0101001:164	сочетание ТЗ № 4 и ТЗ № 5
Объект 7	ТЗ № 1	86:12:0101019:3922	ТЗ № 4
Объект 8	ТЗ № 1	86:12:0101036:730	сочетание ТЗ № 4 и ТЗ № 5
Объект 9	ТЗ № 1	86:12:0101018:389	ТЗ № 4
Объект 10	ТЗ № 1	86:12:0101026:7; 86:12:0101026:21	сочетание ТЗ № 4 и ТЗ № 5
Объект 11	ТЗ № 1	часть ЗУ 86:12:0101080:466	сочетание ТЗ № 4 и ТЗ № 5



Объект анализа	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города*	
Объект 12	ТЗ № 1	86:12:0101008:503	сочетание ТЗ № 4 и ТЗ № 6

* - 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 20.

Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций*	Рельеф объекта	Форма объекта
Объект 1	541,0	электричество, газ	относительно ровный (без существенных перепадов высот мешающих/затрудняющих строительство)	относительно правильная
Объект 2	750,0	электричество	относительно ровный (без существенных перепадов высот мешающих/затрудняющих строительство)	относительно правильная
Объект 3	969,0	нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом)	относительно ровный (без существенных перепадов высот мешающих/затрудняющих строительство)	относительно правильная
Объект 4	794,0	электричество	относительно ровный (без существенных перепадов высот мешающих/затрудняющих строительство)	относительно правильная
Объект 5	629,0	электричество	относительно ровный (без существенных перепадов высот мешающих/затрудняющих строительство)	относительно правильная
Объект 6	1 301,0	электричество	относительно ровный (без существенных перепадов высот мешающих/затрудняющих строительство)	относительно правильная
Объект 7	1 103,0	нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом)	относительно ровный (без существенных перепадов высот мешающих/затрудняющих строительство)	неправильная
Объект 8	1 270,0	нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом)	относительно ровный (без существенных перепадов высот мешающих/затрудняющих строительство)	относительно правильная
Объект 9	504,0	электричество, есть возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом	относительно ровный (без существенных перепадов высот мешающих/затрудняющих строительство)	относительно правильная
Объект 10	1 500,0	электричество	относительно ровный (без существенных перепадов высот мешающих/затрудняющих строительство)	относительно правильная
Объект 11	484,0	нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом)	относительно ровный (без существенных перепадов высот мешающих/затрудняющих строительство)	относительно правильная
Объект 12	550,0	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 21.

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 22.

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 23.

Данные о других характеристиках для объектов анализа

Объект анализа	Наличие подъездных дорог	Наличие факторов, повышающих стоимость объектов	Сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	Дополнительные характеристики
Объект 1	в наличии	нет	нет	без построек
Объект 2	в наличии	нет	нет	без построек
Объект 3	в наличии	нет	нет	без построек
Объект 4	в наличии	нет	нет	без построек
Объект 5	в наличии	нет	нет	без построек

Передан через Диадок 11.06.2025 11:50 GMT+03:00

f608bce9-2f32-443e-9e26-884af5b9f4b9

Страница 53 из 193



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

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 24.

Данные о ценах объектов анализа		
Объект анализа	Цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект 1	6 000 000	11 091
Объект 2	6 450 000	8 600
Объект 3	10 000 000	10 320
Объект 4	10 000 000	12 594
Объект 5	12 000 000	19 078
Объект 6	19 500 000	14 988
Объект 7	8 600 000	7 797
Объект 8	12 000 000	9 449
Объект 9	4 500 000	8 929
Объект 10	12 000 000	8 000
Объект 11	5 000 000	10 331
Объект 12	5 550 000	10 091
	мин	7 797
	макс	19 078
	среднее	10 939
	медиана	10 206
	стандартное отклонение	3 263
	вариация (отношение СКО к среднему значению)	29,83%

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

Анализ данных представленных в табл. 24, показывает, что цена предложений к продаже земельных участков, выбранных в качестве объектов анализа, находится в интервале от 7 797 руб./кв. м до 19 078 руб./кв. м. Интервал цен указан без учета скидок на торг. Анализ ценовых диапазонов для вариантов альтернативного использования не производился ввиду отсутствия такового.

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

В статистике принято, что, если коэффициент вариации:

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

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

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

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

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

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

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



покупателей, обладающих необходимыми источниками финансирования, приобрести объект недвижимости.

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

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

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

В целом ликвидность рынка земли в регионе может быть оценена в диапазоне «средняя» - «ниже средней». При проведении настоящей оценки для классификации ликвидности рынка использовалась градация сроков экспозиции, представленная в Методических рекомендациях «Оценка имущественных активов для целей залога», разработанная Комитетом по оценочной деятельности АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ БАНКОВ (табл. 25).

Таблица 25.

Градация сроков экспозиции

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

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

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

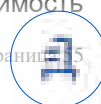
При проведении настоящего анализа было исследовано влияние ряда факторов, рассматриваемых как ценообразующие (элементы сравнения), на цены сопоставимых объектов недвижимости. Рассматривались следующие наиболее типовые факторы:

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

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

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

Метод регрессионного анализа базируется на применении аппарата математической статистики для проведения корреляционно – регрессионного анализа. На основе статистических данных о рыночных продажах недвижимости и выявленных факторов, наиболее существенно влияющих на стоимость



недвижимости, определяется корреляционная связь между ценой продажи и соответствующим фактором (местоположение, доступность, и т. п.). Далее с помощью соответствующих статистических характеристик определяется вид уравнения регрессии (модель), которая позволяет произвести оценку оцениваемого объекта.

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

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

где:

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

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

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

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

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

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

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:

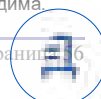
1. Значения элемента сравнения (ценообразующего фактора) должно быть различно у объекта оценки и объектов анализа (по данному элементу сравнения потенциально требуется корректировка).
2. Значения элемента сравнения (ценообразующего фактора) должно быть различно у объектов анализа (по данному элементу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

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов) представлены в табл. 26.

Таблица 26.

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов)

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



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
Вид использования и (или) зонирование:					
- категория объекта	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- разрешенное использование объекта	для обслуживания усадебного жилого дома (в целом соответствует понятию: индивидуальное жилищное строительство)	представлено в табл. 17	Отличия не существенные, корректировка не требуется	В целом идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Местоположение:					
- адрес объекта	местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, 54	представлен в табл. 18	Отличия существенные, требуется корректировка. Данную корректировку целесообразно учесть при корректировке на местоположение (типовую территориальную зону в пределах города)	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима. Корректировку по данному фактору целесообразно учесть при корректировке на местоположение (типовую территориальную зону в пределах города)
- типовая территориальная зона в пределах региона	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	представлена в табл. 6	представлена в табл. 19	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Физические характеристики:					
- площадь, кв. м	934 +/- 11	от 484 до 1 500	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- наличие коммуникаций	электроснабжение, газоснабжение, вдоль границы проходят сети водоснабжения и канализации	указано в табл. 20	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- рельеф объекта	ровный (без существенных перепадов высот)	указано в табл. 20	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- форма объекта	относительно правильная трапецевидная	указано в табл. 20	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.
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.

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
- состав арендаторов	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- иные характеристики	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Другие характеристики:					
- наличие подъездных дорог	есть	есть	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов.	нет	нет	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	нет	нет	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Дополнительные характеристики	требуется снос ветхих строений	указано в табл. 23	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. 26, показывает, что при проведении настоящей оценки необходима корректировка по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

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

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

- площадь объекта (физическая характеристика).

Для одного исследуемого элемента сравнения (ценообразующего фактора) минимальное количество объектов анализа в выборке должно составлять 10 единиц. При проведении настоящей оценки, в качестве объектов анализа были отобраны 12 ofert. Данное обстоятельство позволяет использовать аппарат корреляционно-регрессионного анализа для исследования влияния указанного элемента сравнения (ценообразующего фактора) на цены сопоставимых объектов.

Проведенный анализ степени влияния² указанного элемента сравнения (ценообразующего фактора) объектов на их удельную цену продажи показал следующее:

²	Степень связи по таблице Чеддока	Значение коэффициента корреляции:
	слабая	от 0,1 до 0,3 (от -0,1 до -0,3)
	умеренная	от 0,3 до 0,5 (от -0,3 до -0,5)
	заметная	от 0,5 до 0,7 (от -0,5 до -0,7)
	высокая	от 0,7 до 0,9 (от -0,7 до -0,9)
	весьма высокая	от 0,9 до 0,99 (от -0,9 до -0,99)



- для фактора «площадь объекта» отмечается слабое значение корреляционной зависимости (-0,19).

Проведение дальнейшего корреляционно-регрессионного анализа для исследования влияния указанного элемента сравнения (ценообразующего фактора) не целесообразно.

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

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

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

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

Данные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функциональное назначение объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год.

Значения коэффициента уменьшения удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от передаваемых имущественных прав, представлены в табл. 27.

Таблица 27.

Таблица 2

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

[illegible]

[illegible]

Measurement or application	Control (n = 10)	Pre-treated (n = 10)	Post-treated (n = 10)
Control and treated fish at 1st sampling (day 1)			
Chlorophyll <i>a</i> content (µg/g)			
Mean ± standard deviation	1.00 ± 0.10	1.02 ± 0.10	1.04 ± 0.10
Chlorophyll <i>a</i> content (µg/g)			
Mean ± standard deviation	1.00 ± 0.10	1.02 ± 0.10	1.04 ± 0.10
Control and treated fish at 2nd sampling (day 7)			
Chlorophyll <i>a</i> content (µg/g)			
Mean ± standard deviation	1.00 ± 0.10	1.02 ± 0.10	1.04 ± 0.10
Chlorophyll <i>a</i> content (µg/g)			
Mean ± standard deviation	1.00 ± 0.10	1.02 ± 0.10	1.04 ± 0.10

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функциональное назначение объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.». Нижний Новгород, 2025 год.

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

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

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

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

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

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

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

2.4.1. Данные, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функциональное назначение объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений, по коллективному мнению экспертов-оценщиков, для *активного рынка недвижимости* представлены в табл. 28.

Таблица 29.

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

2.4.2. КОЛЛЕКТИВНОЕ МНЕНИЕ ЭКСПЕРТОВ-СОТРУДНИКОВ БАНКОВСКИХ СТРУКТУР

2.4.2.1. МНЕНИЕ ЭКСПЕРТОВ НА ТЕРРИТОРИИ АСТАНЫН ПЛАНИ

Исходный рынок на торг, уторгование на торгах
Рынок, в котором инвестировать выгодно

Таблица 280. Значения «Скидки на торг» (Значения скидок на торгах, в процентах от предложения)

Вид объекта	Среднее значение	Максимальное значение
1. Земельный участок для строительства объектов	11,7%	12,1%
2. Земельный участок для размещения объектов	11,8%	12,2%
3. Земельный участок для размещения объектов (в том числе для размещения объектов)	11,9%	12,3%
4. Земельный участок для размещения объектов (в том числе для размещения объектов)	12,0%	12,4%
5. Земельный участок для размещения объектов (в том числе для размещения объектов)	12,1%	12,5%
6. Земельный участок для размещения объектов (в том числе для размещения объектов)	12,2%	12,6%

Таблица 281. Значения «Скидки на торг» (Значения скидок на торгах, в процентах от предложения)

Вид объекта	Среднее значение	Максимальное значение
1. Земельный участок для строительства объектов	12,3%	12,7%
2. Земельный участок для размещения объектов	12,4%	12,8%
3. Земельный участок для размещения объектов (в том числе для размещения объектов)	12,5%	12,9%
4. Земельный участок для размещения объектов (в том числе для размещения объектов)	12,6%	13,0%
5. Земельный участок для размещения объектов (в том числе для размещения объектов)	12,7%	13,1%
6. Земельный участок для размещения объектов (в том числе для размещения объектов)	12,8%	13,2%

Таблица 282. Значения «Скидки на торг» (Значения скидок на торгах, в процентах от предложения)

Вид объекта	Среднее значение	Максимальное значение
1. Земельный участок для строительства объектов	12,9%	13,3%
2. Земельный участок для размещения объектов	13,0%	13,4%
3. Земельный участок для размещения объектов (в том числе для размещения объектов)	13,1%	13,5%
4. Земельный участок для размещения объектов (в том числе для размещения объектов)	13,2%	13,6%
5. Земельный участок для размещения объектов (в том числе для размещения объектов)	13,3%	13,7%
6. Земельный участок для размещения объектов (в том числе для размещения объектов)	13,4%	13,8%

Таблица 283. Значения «Скидки на торг» (Значения скидок на торгах, в процентах от предложения)

Вид объекта	Среднее значение	Максимальное значение
1. Земельный участок для строительства объектов	13,5%	13,9%
2. Земельный участок для размещения объектов	13,6%	14,0%
3. Земельный участок для размещения объектов (в том числе для размещения объектов)	13,7%	14,1%
4. Земельный участок для размещения объектов (в том числе для размещения объектов)	13,8%	14,2%
5. Земельный участок для размещения объектов (в том числе для размещения объектов)	13,9%	14,3%
6. Земельный участок для размещения объектов (в том числе для размещения объектов)	14,0%	14,4%

Таблица 284. Значения «Скидки на торг» (Значения скидок на торгах, в процентах от предложения)

Вид объекта	Среднее значение	Максимальное значение
1. Земельный участок для строительства объектов	14,1%	14,5%
2. Земельный участок для размещения объектов	14,2%	14,6%
3. Земельный участок для размещения объектов (в том числе для размещения объектов)	14,3%	14,7%
4. Земельный участок для размещения объектов (в том числе для размещения объектов)	14,4%	14,8%
5. Земельный участок для размещения объектов (в том числе для размещения объектов)	14,5%	14,9%
6. Земельный участок для размещения объектов (в том числе для размещения объектов)	14,6%	15,0%

Таблица 285. Значения «Скидки на торг» (Значения скидок на торгах, в процентах от предложения)

Вид объекта	Среднее значение	Максимальное значение
1. Земельный участок для строительства объектов	14,7%	15,1%
2. Земельный участок для размещения объектов	14,8%	15,2%
3. Земельный участок для размещения объектов (в том числе для размещения объектов)	14,9%	15,3%
4. Земельный участок для размещения объектов (в том числе для размещения объектов)	15,0%	15,4%
5. Земельный участок для размещения объектов (в том числе для размещения объектов)	15,1%	15,5%
6. Земельный участок для размещения объектов (в том числе для размещения объектов)	15,2%	15,6%

Таблица 286. Значения «Скидки на торг» (Значения скидок на торгах, в процентах от предложения)

Вид объекта	Среднее значение	Максимальное значение
1. Земельный участок для строительства объектов	15,3%	15,7%
2. Земельный участок для размещения объектов	15,4%	15,8%
3. Земельный участок для размещения объектов (в том числе для размещения объектов)	15,5%	15,9%
4. Земельный участок для размещения объектов (в том числе для размещения объектов)	15,6%	16,0%
5. Земельный участок для размещения объектов (в том числе для размещения объектов)	15,7%	16,1%
6. Земельный участок для размещения объектов (в том числе для размещения объектов)	15,8%	16,2%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функциональное назначение объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год.

2.4.2. Исследования представлены на аналитическом портале www.statrile.ru (см. табл. 30).



The Journal of Management

[illegible]

Topic: *Explain the importance of the*

Opisovanje: posrednik koji posreduje u stvaranju poslovnih odnosa između stranaka	Ukupna sredstva	Posrednički prihod
Posrednik posrednik koji posreduje u stvaranju poslovnih odnosa		
Ukupna sredstva	1.50	1.50
Posrednički prihod u posrednički posrednik koji posreduje u stvaranju poslovnih odnosa	0.50	0.50
Posrednički prihod u posrednik koji posreduje u stvaranju poslovnih odnosa	0.50	0.50
Posrednički prihod u posrednik koji posreduje u stvaranju poslovnih odnosa	0.50	0.50
Posrednički prihod u posrednik koji posreduje u stvaranju poslovnih odnosa	0.50	0.50
Posrednik posrednik koji posreduje u stvaranju poslovnih odnosa		
Ukupna sredstva	1.50	1.50
Posrednički prihod u posrednički posrednik koji posreduje u stvaranju poslovnih odnosa	0.50	0.50
Posrednički prihod u posrednik koji posreduje u stvaranju poslovnih odnosa	0.50	0.50
Posrednički prihod u posrednik koji posreduje u stvaranju poslovnih odnosa	0.50	0.50
Posrednički prihod u posrednik koji posreduje u stvaranju poslovnih odnosa	0.50	0.50
Posrednik posrednik koji posreduje u stvaranju poslovnih odnosa		
Ukupna sredstva	1.50	1.50
Posrednički prihod u posrednički posrednik koji posreduje u stvaranju poslovnih odnosa	0.50	0.50
Posrednički prihod u posrednik koji posreduje u stvaranju poslovnih odnosa	0.50	0.50
Posrednički prihod u posrednik koji posreduje u stvaranju poslovnih odnosa	0.50	0.50
Posrednički prihod u posrednik koji posreduje u stvaranju poslovnih odnosa	0.50	0.50

1. [Introduction](#)

[illegible]

18. Are there any planned or completed construction projects that may affect the environmental objectives of the investment?	Yes/No/Not applicable	Percentage of total investment
---	------------------------------	---------------------------------------

[illegible]

Unfunded activity or activity planned to generate activity to generate a new activity	Design activity	Programmed activity
--	--------------------	------------------------

[illegible]

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

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

Table 4.9: Selected correspondence coefficients for the two-dimensional data in Figure 4.9 (contingency table for the two-dimensional data).

[illegible]

[illegible][illegible]

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

Передан через Диадок 11.06.2025 11:50 GMT+03:00
f608bce9-2f32-443e-9e26-884af5b9f4b9
Страница 67 из 193



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

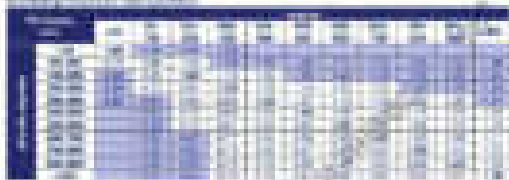
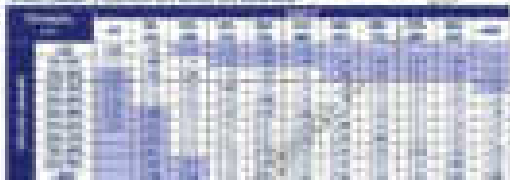
1. Данные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функциональное назначение объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год.

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

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

Таблица 33.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков

Корректировочные коэффициенты по фактору масштаба для земельных участков, расположенных в России Таблица 33. Средние коэффициенты корректировки удельной стоимости земельных участков в зависимости от площади участка, расположенного на территории, площадью участка по сравнению с объектом-аналогом  Таблица 34. Средние коэффициенты корректировки удельной стоимости земельных участков в зависимости от площади участка, расположенного на территории, площадью участка по сравнению с объектом-аналогом 	Таблица 35. Средние коэффициенты корректировки удельной стоимости земельных участков в зависимости от площади участка, расположенного на территории, площадью участка по сравнению с объектом-аналогом  Таблица 36. Средние коэффициенты корректировки удельной стоимости земельных участков в зависимости от площади участка, расположенного на территории, площадью участка по сравнению с объектом-аналогом 
Корректировочные коэффициенты по фактору масштаба для земельных участков, расположенных в Московской области Таблица 37. Средние коэффициенты корректировки удельной стоимости земельных участков в зависимости от площади участка, расположенного на территории, площадью участка по сравнению с объектом-аналогом  Таблица 38. Средние коэффициенты корректировки удельной стоимости земельных участков в зависимости от площади участка, расположенного на территории, площадью участка по сравнению с объектом-аналогом 	Таблица 39. Средние коэффициенты корректировки удельной стоимости земельных участков в зависимости от площади участка, расположенного на территории, площадью участка по сравнению с объектом-аналогом  Таблица 40. Средние коэффициенты корректировки удельной стоимости земельных участков в зависимости от площади участка, расположенного на территории, площадью участка по сравнению с объектом-аналогом 

Корректированные коэффициенты на фактор масштаба для компаний "РосТех", "Самолет" и "Самолет-АвиаСервис"

Таблица 14. Матрица корректированных коэффициентов масштаба (данные по фактору масштаба) (таблица из отчета, датированная 10.06.2025). Таблица уместна на 1 странице отчета.

Таблица 15. Матрица корректированных коэффициентов масштаба (данные по фактору масштаба) (таблица из отчета, датированная 10.06.2025). Таблица уместна на 1 странице отчета.

Корректированные коэффициенты на фактор масштаба для компаний "РосТех" и "Самолет-АвиаСервис" (1 млн, компания "РосТех" и "Самолет" (100 млн))

Таблица 16. Матрица корректированных коэффициентов масштаба (данные по фактору масштаба) (таблица из отчета, датированная 10.06.2025). Таблица уместна на 1 странице отчета.

Таблица 17. Матрица корректированных коэффициентов масштаба (данные по фактору масштаба) (таблица из отчета, датированная 10.06.2025). Таблица уместна на 1 странице отчета.

Корректированные коэффициенты на фактор масштаба для компаний "РосТех", "Самолет" и "Самолет-АвиаСервис" (1 млн, компания "РосТех" и "Самолет" (100 млн))

Таблица 18. Матрица корректированных коэффициентов масштаба (данные по фактору масштаба) (таблица из отчета, датированная 10.06.2025). Таблица уместна на 1 странице отчета.

Таблица 19. Матрица корректированных коэффициентов масштаба (данные по фактору масштаба) (таблица из отчета, датированная 10.06.2025). Таблица уместна на 1 странице отчета.

Таблица 20. Матрица корректированных коэффициентов масштаба (данные по фактору масштаба) (таблица из отчета, датированная 10.06.2025). Таблица уместна на 1 странице отчета.

Таблица 21. Матрица корректированных коэффициентов масштаба (данные по фактору масштаба) (таблица из отчета, датированная 10.06.2025). Таблица уместна на 1 странице отчета.

Таблица 22. Матрица корректированных коэффициентов масштаба (данные по фактору масштаба) (таблица из отчета, датированная 10.06.2025). Таблица уместна на 1 странице отчета.

Корректированные коэффициенты на фактор масштаба для компаний "РосТех", "Самолет" и "Самолет-АвиаСервис" (1 млн, компания "РосТех" и "Самолет" (100 млн))

Таблица 23. Матрица корректированных коэффициентов масштаба (данные по фактору масштаба) (таблица из отчета, датированная 10.06.2025). Таблица уместна на 1 странице отчета.

Таблица 24. Матрица корректированных коэффициентов масштаба (данные по фактору масштаба) (таблица из отчета, датированная 10.06.2025). Таблица уместна на 1 странице отчета.

Таблица 25. Матрица корректированных коэффициентов масштаба (данные по фактору масштаба) (таблица из отчета, датированная 10.06.2025). Таблица уместна на 1 странице отчета.

Таблица 33. Коэффициенты корректировки стоимости земельных участков для площади земельных участков и площади, занимаемой объектами недвижимости (показатели, влияющие на стоимость объектов недвижимости).

Коэффициенты корректировки стоимости земельных участков для площади земельных участков.

Таблица 34. Коэффициенты корректировки стоимости земельных участков для площади земельных участков и площади, занимаемой объектами недвижимости (показатели, влияющие на стоимость объектов недвижимости).

Таблица 35. Коэффициенты корректировки стоимости земельных участков для площади земельных участков и площади, занимаемой объектами недвижимости (показатели, влияющие на стоимость объектов недвижимости).

Таблица 36. Коэффициенты корректировки стоимости земельных участков для площади земельных участков и площади, занимаемой объектами недвижимости (показатели, влияющие на стоимость объектов недвижимости).

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функциональное назначение объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год.

2. Данные исследования представлены на аналитическом портале www.statrilt.ru (см. табл. 34).

Таблица 34.

Формулы для расчёта поправки на площадь земельного участка

на Модаль, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.04.2025 года

Таблица 34. Коэффициенты корректировки стоимости земельных участков для площади земельных участков и площади, занимаемой объектами недвижимости (показатели, влияющие на стоимость объектов недвижимости).

Таблица 35. Коэффициенты корректировки стоимости земельных участков для площади земельных участков и площади, занимаемой объектами недвижимости (показатели, влияющие на стоимость объектов недвижимости).

Таблица 36. Коэффициенты корректировки стоимости земельных участков для площади земельных участков и площади, занимаемой объектами недвижимости (показатели, влияющие на стоимость объектов недвижимости).

Источник: 1. <https://statrilt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3802-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-04-2025-goda>

Наличие коммуникаций

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

1. Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функциональное назначение объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год.

В табл. 35 приведены корректирующие коэффициенты, отражающие отношения цен земельных участков различного назначения, обеспеченных и необеспеченных коммуникациями.

Таблица 35.

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

4.3.3. Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков:

В целях оценки влияния инфраструктурных коэффициентов, рассчитанных на основании информации о наличии инженерных сетей (в частности, в том числе водопровод, канализация, электроснабжение, отопление, газоснабжение, теплоснабжение, вентиляция, кондиционирование, лифты, мусоропроводы и т.д.) на удельную цену земельных участков, в таблице приведены значения коэффициентов.

Таблица 37. Значения инфраструктурных коэффициентов, рассчитанных на основании информации о наличии инженерных сетей.

Инфраструктурный коэффициент	Значение	Дополнительный коэффициент
Наличие водопровода, канализации, электроснабжения, отопления, газоснабжения, теплоснабжения, вентиляции, кондиционирования, лифтов, мусоропроводов и т.д.	1,00	1,00
Наличие водопровода, канализации, электроснабжения, отопления, газоснабжения, теплоснабжения, вентиляции, кондиционирования, лифтов, мусоропроводов и т.д. (частично)	1,00	1,00
Наличие водопровода, канализации, электроснабжения, отопления, газоснабжения, теплоснабжения, вентиляции, кондиционирования, лифтов, мусоропроводов и т.д. (частично)	1,00	1,00

Таблица 37. Матрица оценочный значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков, учитываемых на территории России.

Значение коэффициента изменения удельной цены	Значение	
	Значение	Дополнительный коэффициент
Значение	1,00	1,00
Значение	1,00	1,00

Таблица 38. Матрица оценочный значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков, учитываемых на территории России.

Значение коэффициента изменения удельной цены	Значение	
	Значение	Дополнительный коэффициент
Значение	1,00	1,00
Значение	1,00	1,00

Таблица 37. Значения:

Инфраструктурный коэффициент	Значение	Дополнительный коэффициент
Наличие водопровода, канализации, электроснабжения, отопления, газоснабжения, теплоснабжения, вентиляции, кондиционирования, лифтов, мусоропроводов и т.д.	1,00	1,00
Наличие водопровода, канализации, электроснабжения, отопления, газоснабжения, теплоснабжения, вентиляции, кондиционирования, лифтов, мусоропроводов и т.д. (частично)	1,00	1,00
Наличие водопровода, канализации, электроснабжения, отопления, газоснабжения, теплоснабжения, вентиляции, кондиционирования, лифтов, мусоропроводов и т.д. (частично)	1,00	1,00

Матрица оценочный значения:

Таблица 37. Матрица оценочный значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков, учитываемых на территории России.

Значение коэффициента изменения удельной цены	Значение	
	Значение	Дополнительный коэффициент
Значение	1,00	1,00
Значение	1,00	1,00

Таблица 38. Матрица оценочный значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков, учитываемых на территории России.

Значение коэффициента изменения удельной цены	Значение	
	Значение	Дополнительный коэффициент
Значение	1,00	1,00
Значение	1,00	1,00

Таблица 38. Матрица оценочный значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков, учитываемых на территории России.

Значение коэффициента изменения удельной цены	Значение	
	Значение	Дополнительный коэффициент
Значение	1,00	1,00
Значение	1,00	1,00

Mathematical model of the system

Таблица 142. Матрица корреляций между средним коэффициентом участия (по 10-балльной шкале) «Нодосферного» сообщества учащихся, обучающихся на первом курсе

[illegible]

Таблица 14. Матрица сопоставлений между критериями эффективности системы для по-разному сформированных «бизнес-навыков» менеджеров высшего, среднего и низшего звена

City and Province	Population (thousands) (2000 estimate)	Average annual precipitation (mm)	
		1961-1990	1991-2000
Beijing, China	12,000	580	520
London, England	7,500	600	600

Таблица 36. Матрица сопоставлений между средними дифференциальными значениями (по 100) факторов дифференциации: внешнего участка (внешний) и внутреннего участка (внутренний)

Performance indicators in the 100 cases in the sample		Median	
		Performance in the 100 cases in the sample	Performance in the 100 cases in the sample
Performance in the 100 cases in the sample	Performance in the 100 cases in the sample	7.50	7.50
Performance in the 100 cases in the sample	Performance in the 100 cases in the sample	7.75	7.75

Таблица 271. Валовый региональный продукт (ВРП) по субъектам Российской Федерации, 2000–2010 гг.

Assessment activity/competency	Competence indicator	Performance indicator	
Assessment 1: Lecture 10: water resources			
1. Identify the general types of water resources, including surface water, groundwater, and ice/glacial water	0.20	0.15	0.05
2. Explain the factors that influence the availability of water resources			
Assessment 2: Lecture 11: water quality			
1. Identify the general types of water quality parameters, including physical, chemical, and biological	0.20	0.15	0.05
2. Explain the factors that influence the availability of water quality parameters			
Assessment 3: Lecture 12: water pollution			
1. Identify the general types of water pollution, including point source, non-point source, and diffuse	0.20	0.15	0.05
2. Explain the factors that influence the availability of water pollution parameters			
Assessment 4: Lecture 13: water management			
1. Identify the general types of water management, including surface water, groundwater, and ice/glacial water	0.20	0.15	0.05
2. Explain the factors that influence the availability of water management parameters			

Таблица 10. Мировой интегральный индекс среднестатистического человека по индексу качества жизни «Качество жизни человека: участие, управление и потенциал России».

Financial Statement		Amount	
Account	Amount	Amount	Amount
Office and related expenses	1,000	1,000	1,000
Office and related expenses	1,000	1,000	1,000

Tableau 241. Moyennes corrigées des notes brutes
normalisées par l'âge, par sexe et par niveau scolaire
«Discrimination sociale» (niveau 1) (niveau 2) (niveau 3)

Semiannual peak pricing monthly payments (all years)		Interest	
		1980-1989 1990-1999	2000-2009 2010-2019
with and without	with a 10% cap	1.00	1.10
	with a 15% cap	0.54	1.00

Таблица 34. Мировой экологический индекс качества окружающей среды, 2010 г. по количеству выбросов «парниковых газов» (млн тонн), среднее по территории России

Development of the production input structure over time		Structure	
	all countries	all countries	all countries
		Structure of production	Structure of production
all countries	all countries	1.00	1.00
all countries	all countries	1.00	1.00

ALL INFORMATION CONTAINED HEREIN IS UNCLASSIFIED

У данных разрядов транзитные корреспонденты отсутствуют, поэтому они являются обратом к соответствующим корреспондентам в данных разрядах платежных поручений (в частности в случае платежа «наличные», когда выписаны: «платить в кассу» или «платить наличными для кассы» и в случае платежа в пользу физического лица).

Fig. 1. Schematic diagram of the experimental setup.

Таблица 173. Матрица сопоставлений системы оценки коэффициентов качества при поперечном сравнении альтернативных вариантов планов, предложенных на первом этапе.

Земельный участок Земельный участок		Средства	
Итого	Средства Средств на средства на средства	Средств Средств	Средств Средств
1,00	1,00	1,00	1,00
1,00	1,00	1,00	1,00

Table 174. Net rate of interest on foreign currency deposits, 1990-91

Демографический состав населения Республики Саха (Якутия)		Средний возраст	
Возрастная группа	Численность населения	Средний возраст	Средний возраст
Всего населения	1 000 000	27,5	27,5
Мужчины	500 000	27,5	27,5
Женщины	500 000	27,5	27,5

Таблица 175. Удельная эффективность впитывания органических веществ растениями при их посеве в почву (по данным Г.А. Сидорова)

Исходные параметры инвестиционного проекта		вариант 1	
		инвестиции (млн руб./год)	чистый эффект от инвестиций (млн руб./год)
10-ая линия	инвестиции	5,000	1,201
	чистый эффект от инвестиций	1,184	1,180

Таблица 217. Матрица корреляций между факторами дифференциации личности при ее типологии (применение «Классификатора личности» (таблица 19) и «Классификатора личности» (таблица 20) на примере Родина)

Account	Debit	Credit
Accounts receivable	1,000	
Accounts payable		1,000
Equity		1,000
Total	1,000	1,000

Источники: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.». Нижний Новгород, 2025 год.

Таблица 36.

See [Bibliography](#) for additional information. [Return to top](#)

Источник: 1. <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnnykh-uchastkov/3796-na-kommunikatsii-zemelnnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-04-2025-goda>

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

Передан через Диадок 11.06.2025 11:50 GMT+03:00

2. Данные исследования представлены на аналитическом портале www.statrilt.ru.

Таблица 37.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от рельефа

[illegible][illegible]

[illegible]

Наименование мероприятия	Курсовые расходы, руб.	Расчетный эффект, руб.
Мероприятие 1. Подготовка персонала Организация обучения персонала: определение учебных и учебных программ, разработка методик, запись в таб. 1.1, проведение курса, предоставление учебной и учебной документации, подготовка	0,70	0,90
Мероприятие 2. Подготовка оборудования Организация подготовки оборудования: определение учебных и учебных программ, разработка методик, запись в таб. 1.1, проведение курса, предоставление учебной и учебной документации, подготовка	0,70	0,90
Мероприятие 3. Подготовка помещений Организация подготовки помещений: определение учебных и учебных программ, разработка методик, запись в таб. 1.1, проведение курса, предоставление учебной и учебной документации, подготовка	0,80	0,70
Мероприятие 4. Подготовка материалов Организация подготовки материалов: определение учебных и учебных программ, разработка методик, запись в таб. 1.1, проведение курса, предоставление учебной и учебной документации, подготовка	0,80	0,70
Мероприятие 5. Подготовка документации Организация подготовки документации: определение учебных и учебных программ, разработка методик, запись в таб. 1.1, проведение курса, предоставление учебной и учебной документации, подготовка	0,80	0,70

[illegible]

Table 1. Summary of the results of the 2019 survey on the use of the 100-hour rule					
Question	Yes	No	Don't know	Refused to answer	Total
1. Do you use the 100-hour rule?	100	0	0	0	100
2. How often do you use the 100-hour rule?	100	0	0	0	100
3. How often do you use the 100-hour rule?	100	0	0	0	100
4. How often do you use the 100-hour rule?	100	0	0	0	100
5. How often do you use the 100-hour rule?	100	0	0	0	100
6. How often do you use the 100-hour rule?	100	0	0	0	100
7. How often do you use the 100-hour rule?	100	0	0	0	100
8. How often do you use the 100-hour rule?	100	0	0	0	100
9. How often do you use the 100-hour rule?	100	0	0	0	100
10. How often do you use the 100-hour rule?	100	0	0	0	100

Источники. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.». Нижний Новгород, 2025 год.

2. <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnikh-uchastkov/3791-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyi-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-04-2025-goda>

Форма объекта

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

1. Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функциональное назначение объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.». Нижний Новгород, 2025 год.

2. Данные исследования представлены на аналитическом портале www.statrileft.ru.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от формы, представлены в табл. 38.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от формы

Наименование индикатора	Целевое значение	Фактическое значение
Экономический потенциал		
Вклад в ВВП России		
Вклад в региональный ВВП	0,04	0,04
Вклад в региональный ВВП (в % к общему объёму)		0,04
Вклад в региональный ВВП (в % к общему объёму)		0,04
Экономический потенциал		
Вклад в ВВП России		
Вклад в региональный ВВП	0,04	0,04
Вклад в региональный ВВП (в % к общему объёму)		0,04
Вклад в региональный ВВП (в % к общему объёму)		0,04

Measurement of the difference in	Control Group	Experimental Group	Significance Level
Prevalence of infection	0.00	0.00	1.00
Prevalence of infection in the presence of other diseases	0.00	0.00	1.00
Prevalence of infection in the presence of other diseases in the presence of other diseases	0.00	0.00	1.00
Prevalence of infection in the presence of other diseases in the presence of other diseases in the presence of other diseases	0.00	0.00	1.00

[illegible]

© 2012 Pearson Education, Inc. or its affiliate(s). All rights reserved. This publication is protected by copyright. Permission is granted to reproduce this document for personal or internal use, not for redistribution.

[illegible]

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функциональное назначение объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год.

2. <https://statrelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnym-uchastkov/3791-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyi-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-04-2025-goda>

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

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

2.9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

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

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

Наличие подъездных дорог

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

Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от наличия подъездных дорог к земельным участкам, представлены в табл. 39.

Таблица 39.

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

9.4. ПЕРИМЕТР СРАВНЕНИЯ – НАЛИЧИЕ ИЛИ ПОТЕНЦИАЛЬНОСТЬ ДОРОГ			
Экономический эффект наличия инфраструктуры (подъездных дорог) проявляется в том, что участки, имеющие доступ к дорогам, имеют более высокую стоимость, чем участки, не имеющие такого доступа. В данном разделе приведены корректирующие коэффициенты, позволяющие оценить влияние наличия или отсутствия подъездных дорог на стоимость земельных участков различного назначения. Коэффициенты приведены в таблице 39.			
Таблица 39. Значения корректирующих коэффициентов на наличие или отсутствие подъездных дорог к земельным участкам			
Виды земельных участков	Коэффициент	Значение	Примечание
Земельные участки, имеющие доступ к дорогам	1,00	1,00	1,00
Земельные участки, не имеющие доступа к дорогам	0,80	0,80	0,80
Таблица 39. Значения корректирующих коэффициентов на наличие или отсутствие подъездных дорог к земельным участкам			
Виды земельных участков	Коэффициент	Значение	Примечание
Земельные участки, имеющие доступ к дорогам	1,00	1,00	1,00
Земельные участки, не имеющие доступа к дорогам	0,80	0,80	0,80
Таблица 39. Значения корректирующих коэффициентов на наличие или отсутствие подъездных дорог к земельным участкам			
Виды земельных участков	Коэффициент	Значение	Примечание
Земельные участки, имеющие доступ к дорогам	1,00	1,00	1,00
Земельные участки, не имеющие доступа к дорогам	0,80	0,80	0,80
Таблица 39. Значения корректирующих коэффициентов на наличие или отсутствие подъездных дорог к земельным участкам			
Виды земельных участков	Коэффициент	Значение	Примечание
Земельные участки, имеющие доступ к дорогам	1,00	1,00	1,00
Земельные участки, не имеющие доступа к дорогам	0,80	0,80	0,80
Таблица 39. Значения корректирующих коэффициентов на наличие или отсутствие подъездных дорог к земельным участкам			
Виды земельных участков	Коэффициент	Значение	Примечание
Земельные участки, имеющие доступ к дорогам	1,00	1,00	1,00
Земельные участки, не имеющие доступа к дорогам	0,80	0,80	0,80

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 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 - 2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год;
- на сайте <https://statrilt.ru>.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков в зависимости от близости к объектам, повышающим стоимость земельных участков, представлены в табл. 40, 41.

Таблица 40.

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

[illegible][illegible][illegible]

Наименование исследования	Единица измерения	Нормативное значение
Средняя скорость волновой функции		
Средняя скорость волновой функции при напряжении 100 В гипотетическое значение эффективной молекулярной массы используемое значение массы используемого компонента $1,2 \times 10^{-26}$ кг средняя скорость волновой функции используемое значение гипотетическое значение при напряжении 100 В	м/с	2,5 2,6
Средняя скорость волновой функции при напряжении 100 В		
Средняя скорость волновой функции при напряжении 100 В гипотетическое значение эффективной молекулярной массы используемое значение массы используемого компонента $1,2 \times 10^{-26}$ кг средняя скорость волновой функции используемое значение гипотетическое значение при напряжении 100 В	м/с	5,75 5,9

Talvolta, infatti, l'elemento rappresentativo, pur essendo
diverso dal soggetto, è necessariamente un elemento fuori del
testo (spesso il Morale, o il Canto Heroico) e spesso
giustamente trascurato.

[illegible]

Таблица 4.12. Временная корреляционная характеристика в докладе на заседании в Чрезвычайном совещательном органе. 19-й год. Временная корреляционная характеристика

[illegible]

Таблица 41.

Из Российской Федерации: Игорь Зильбер (заместитель главы и управляющий надзорной частью) - зарегистрирован на 01.04.2002 года

1. **Principii**

- 1.1. Scopul principal al proiectului este de a crea un sistem de învățare personalizat care să ofere suport pentru dezvoltarea competențelor de învățare a limbii engleze.
- 1.2. Sistemul este conceput să funcționeze pe platforma Moodle, asigurând accesibilitatea și securitatea datelor.
- 1.3. Proiectul este conceput să fie utilizat de profesori și elevi, oferind un mediu de învățare interactiv și adaptabil.
- 1.4. Sistemul este conceput să ofere suport pentru dezvoltarea competențelor de învățare a limbii engleze, în conformanță cu planul de învățare.
- 1.5. Sistemul este conceput să ofere suport pentru dezvoltarea competențelor de învățare a limbii engleze, în conformanță cu planul de învățare.
- 1.6. Sistemul este conceput să ofere suport pentru dezvoltarea competențelor de învățare a limbii engleze, în conformanță cu planul de învățare.
- 1.7. Sistemul este conceput să ofere suport pentru dezvoltarea competențelor de învățare a limbii engleze, în conformanță cu planul de învățare.
- 1.8. Sistemul este conceput să ofere suport pentru dezvoltarea competențelor de învățare a limbii engleze, în conformanță cu planul de învățare.
- 1.9. Sistemul este conceput să ofere suport pentru dezvoltarea competențelor de învățare a limbii engleze, în conformanță cu planul de învățare.
- 1.10. Sistemul este conceput să ofere suport pentru dezvoltarea competențelor de învățare a limbii engleze, în conformanță cu planul de învățare.

2. **Descrierea sistemului**

2.1. Sistemul este conceput să funcționeze pe platforma Moodle, asigurând accesibilitatea și securitatea datelor.

2.2. Proiectul este conceput să fie utilizat de profesori și elevi, oferind un mediu de învățare interactiv și adaptabil.

2.3. Sistemul este conceput să ofere suport pentru dezvoltarea competențelor de învățare a limbii engleze, în conformanță cu planul de învățare.

2.4. Sistemul este conceput să ofere suport pentru dezvoltarea competențelor de învățare a limbii engleze, în conformanță cu planul de învățare.

2.5. Sistemul este conceput să ofere suport pentru dezvoltarea competențelor de învățare a limbii engleze, în conformanță cu planul de învățare.

2.6. Sistemul este conceput să ofere suport pentru dezvoltarea competențelor de învățare a limbii engleze, în conformanță cu planul de învățare.

2.7. Sistemul este conceput să ofere suport pentru dezvoltarea competențelor de învățare a limbii engleze, în conformanță cu planul de învățare.

2.8. Sistemul este conceput să ofere suport pentru dezvoltarea competențelor de învățare a limbii engleze, în conformanță cu planul de învățare.

2.9. Sistemul este conceput să ofere suport pentru dezvoltarea competențelor de învățare a limbii engleze, în conformanță cu planul de învățare.

2.10. Sistemul este conceput să ofere suport pentru dezvoltarea competențelor de învățare a limbii engleze, în conformanță cu planul de învățare.

Близость к объектам, нарушающим экологию местности

Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год.

Таблица 42.

9.14. **UNIVERSITY CAPABILITY = SUBJECTS, IN
OLYMPIAN, TRAPPEZOIDAL, TRIANGULAR
SHEAR STRESS**

[illegible]

Tableau 10.1 Représentation graphique des coefficients de la fonction de régression linéaire

Table 4.19. National expenditures on agriculture, 1990-1999 (percent of GDP)

Tabelle 475. *Verweise auf verschiedene Informationsquellen im Informationsfluß in einem projektartigen Unternehmen*

[illegible]

Таблица 438. Значения корректирующих коэффициентов на локальное местоположение и границы участка (территориальные характеристики)

Наименование информации	Среднее значение	Результат	Классификация
Территориальные характеристики			
Земельный участок, имеющий:			
• собственную дорогу			
• собственную дорогу и общественную инфраструктуру (электричество, газ, вода, канализация, тепло, связь)	0,10	0,05	0,05
• общественную инфраструктуру (электричество, газ, вода, канализация, тепло, связь)			
• общественную инфраструктуру (электричество, газ, вода, канализация, тепло, связь) и собственную дорогу			
Границы участка			
Земельный участок, имеющий:			
• собственную дорогу			
• собственную дорогу и общественную инфраструктуру (электричество, газ, вода, канализация, тепло, связь)	0,10	0,05	0,05
• общественную инфраструктуру (электричество, газ, вода, канализация, тепло, связь)			
• общественную инфраструктуру (электричество, газ, вода, канализация, тепло, связь) и собственную дорогу			

Таблица 439. Значения корректирующих коэффициентов на локальное местоположение и границы участка (территориальные характеристики)

Наименование информации	Среднее значение	Результат
Территориальные характеристики		
Земельный участок, имеющий:		
• собственную дорогу и общественную инфраструктуру (электричество, газ, вода, канализация, тепло, связь);	0,10	0,05
• собственную дорогу и общественную инфраструктуру (электричество, газ, вода, канализация, тепло, связь) и собственную дорогу;		
Границы участка		
Земельный участок, имеющий:		
• собственную дорогу и общественную инфраструктуру (электричество, газ, вода, канализация, тепло, связь);	0,10	0,05
• собственную дорогу и общественную инфраструктуру (электричество, газ, вода, канализация, тепло, связь) и собственную дорогу;		

Таблица 440. Значения корректирующих коэффициентов на локальное местоположение и границы участка (территориальные характеристики)

Наименование информации	Среднее значение	Результат
Территориальные характеристики		
Земельный участок, имеющий:		
• собственную дорогу		
• собственную дорогу и общественную инфраструктуру (электричество, газ, вода, канализация, тепло, связь)	0,10	0,05
• общественную инфраструктуру (электричество, газ, вода, канализация, тепло, связь)		
• общественную инфраструктуру (электричество, газ, вода, канализация, тепло, связь) и собственную дорогу		
Границы участка		
Земельный участок, имеющий:		
• собственную дорогу		
• собственную дорогу и общественную инфраструктуру (электричество, газ, вода, канализация, тепло, связь)	0,10	0,05
• общественную инфраструктуру (электричество, газ, вода, канализация, тепло, связь)		
• общественную инфраструктуру (электричество, газ, вода, канализация, тепло, связь) и собственную дорогу		

Таблица 441. Значения корректирующих коэффициентов на локальное местоположение и границы участка (территориальные характеристики)

Наименование информации	Среднее значение	Результат	Результат
Территориальные характеристики			
Земельный участок, имеющий:			
• собственную дорогу			
• собственную дорогу и общественную инфраструктуру (электричество, газ, вода, канализация, тепло, связь);	0,10	0,05	0,05
• общественную инфраструктуру (электричество, газ, вода, канализация, тепло, связь);			
• общественную инфраструктуру (электричество, газ, вода, канализация, тепло, связь) и собственную дорогу;			
Границы участка			
Земельный участок, имеющий:			
• собственную дорогу			
• собственную дорогу и общественную инфраструктуру (электричество, газ, вода, канализация, тепло, связь);	0,10	0,05	0,05
• общественную инфраструктуру (электричество, газ, вода, канализация, тепло, связь);			
• общественную инфраструктуру (электричество, газ, вода, канализация, тепло, связь) и собственную дорогу;			

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год.

Благоустройство и дорожная инфраструктура земельных участков:

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

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

Вышеуказанные исследования представлены:

- на сайте Ассоциации развития рынка недвижимости <https://statielt.ru/>;
- в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков в зависимости от благоустройства и дорожной инфраструктуры представлены в табл. 43.

Таблица 43.

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

на благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков - актуальными на 01.04.2025 года

Данный документ является частью проекта, подготовленного в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, действующими на территории Российской Федерации, и не может быть использован для целей, не предусмотренных законодательством Российской Федерации.

В таблице 43 приведены значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков

№	Наименование объектов благоустройства и дорожной инфраструктуры	2020	2021	2022
1	Объекты благоустройства и дорожной инфраструктуры, не имеющие значения для объектов благоустройства и дорожной инфраструктуры			1,00
2	Объекты благоустройства и дорожной инфраструктуры, имеющие значение для объектов благоустройства и дорожной инфраструктуры	1,01	1,02	1,03
3	Объекты благоустройства и дорожной инфраструктуры, имеющие значение для объектов благоустройства и дорожной инфраструктуры	1,02	1,03	1,04
4	Объекты благоустройства и дорожной инфраструктуры, имеющие значение для объектов благоустройства и дорожной инфраструктуры	1,03	1,04	1,05
5	Объекты благоустройства и дорожной инфраструктуры, имеющие значение для объектов благоустройства и дорожной инфраструктуры	1,04	1,05	1,06
6	Объекты благоустройства и дорожной инфраструктуры, имеющие значение для объектов благоустройства и дорожной инфраструктуры	1,05	1,06	1,07
7	Объекты благоустройства и дорожной инфраструктуры, имеющие значение для объектов благоустройства и дорожной инфраструктуры	1,06	1,07	1,08

Примечание:

Данные, приведенные в таблице 43, являются актуальными на 01.04.2025 года. Данные, приведенные в таблице 43, являются актуальными на 01.04.2025 года. Данные, приведенные в таблице 43, являются актуальными на 01.04.2025 года. Данные, приведенные в таблице 43, являются актуальными на 01.04.2025 года.

4.1. ЭКОНОМ. СРАВНЕНИЕ - НАПРЯЖ. ОБРАЩЕНИЕ ТЕРРИТОРИИ

Приведены участки, представляющие традиционный типовой объект благоустройства и дорожной инфраструктуры. Если типовой объект благоустройства и дорожной инфраструктуры, то типовой объект благоустройства и дорожной инфраструктуры. Если типовой объект благоустройства и дорожной инфраструктуры, то типовой объект благоустройства и дорожной инфраструктуры.

В данном разделе приведены значения коэффициента, полученного на основании статистических исследований и результатов анализа объектов благоустройства и дорожной инфраструктуры. Данные, приведенные в таблице 43, являются актуальными на 01.04.2025 года.

Таблица 413. Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от благоустройства и дорожной инфраструктуры

Наименование объектов благоустройства и дорожной инфраструктуры	2020	2021	2022
Объекты благоустройства и дорожной инфраструктуры, не имеющие значения для объектов благоустройства и дорожной инфраструктуры			1,00
Объекты благоустройства и дорожной инфраструктуры, имеющие значение для объектов благоустройства и дорожной инфраструктуры	1,01	1,02	1,03
Объекты благоустройства и дорожной инфраструктуры, имеющие значение для объектов благоустройства и дорожной инфраструктуры	1,02	1,03	1,04
Объекты благоустройства и дорожной инфраструктуры, имеющие значение для объектов благоустройства и дорожной инфраструктуры	1,03	1,04	1,05
Объекты благоустройства и дорожной инфраструктуры, имеющие значение для объектов благоустройства и дорожной инфраструктуры	1,04	1,05	1,06
Объекты благоустройства и дорожной инфраструктуры, имеющие значение для объектов благоустройства и дорожной инфраструктуры	1,05	1,06	1,07

[illegible][illegible][illegible]

Наименование отгрузочного пакета	Средняя цена, руб.	Планируемый объем, шт.
Пакет №1: 10 шт. 100-1000 руб.	1000	1000
Пакет №2: 10 шт. 1000-10000 руб.	10000	1000
Пакет №3: 10 шт. 10000-100000 руб.	100000	1000
Пакет №4: 10 шт. 100000-1000000 руб.	1000000	1000
Пакет №5: 10 шт. 1000000-10000000 руб.	10000000	1000
Пакет №6: 10 шт. 10000000-100000000 руб.	100000000	1000
Пакет №7: 10 шт. 100000000-1000000000 руб.	1000000000	1000
Пакет №8: 10 шт. 1000000000-10000000000 руб.	10000000000	1000
Пакет №9: 10 шт. 10000000000-100000000000 руб.	100000000000	1000
Пакет №10: 10 шт. 100000000000-1000000000000 руб.	1000000000000	1000

Компонентная информация	Экспертная оценка	Результативная оценка
Информация о персонале (лицо) Информация о персонале (лицо) Информация о персонале (лицо) Информация о персонале (лицо) Информация о персонале (лицо) Информация о персонале (лицо)	0,00	0,00
Информация о персонале (лицо) Информация о персонале (лицо) Информация о персонале (лицо) Информация о персонале (лицо) Информация о персонале (лицо) Информация о персонале (лицо)	0,00	0,00
Информация о персонале (лицо) Информация о персонале (лицо) Информация о персонале (лицо) Информация о персонале (лицо) Информация о персонале (лицо) Информация о персонале (лицо)	0,00	0,00
Информация о персонале (лицо) Информация о персонале (лицо) Информация о персонале (лицо) Информация о персонале (лицо) Информация о персонале (лицо) Информация о персонале (лицо)	0,00	0,00
Информация о персонале (лицо) Информация о персонале (лицо) Информация о персонале (лицо) Информация о персонале (лицо) Информация о персонале (лицо) Информация о персонале (лицо)	0,00	0,00

Најновиот статистички извештај на безбедноста на животот, објавен од Меѓаѓината за животна безбедност, покажува дека, иако бројот на смртни случаи во 2017. година е значително помал, бројот на жртви од саобраќајни незгоди е значително поголем. Иако во 2017. година бројот на жртви од саобраќајни незгоди е значително помал, бројот на жртви од саобраќајни незгоди е значително поголем.

В данном разделе приводятся результаты исследования дифференциальной восприимчивости к различным вирусным инфекциям и эффективности различных вакцинотерапевтических мероприятий в отношении дифференциальной восприимчивости к различным вирусным инфекциям. В частности, приводятся результаты исследования эффективности различных вакцинотерапевтических мероприятий в отношении дифференциальной восприимчивости к различным вирусным инфекциям.

Таблица 216. Коэффициенты корректировки ставок по аренде земельных участков (100-1000 м²)

Таблица 217. Коэффициенты корректировки ставок по аренде земельных участков (100-1000 м²)

Корректирующие коэффициенты	Средняя ставка	Максимальная ставка
Средняя ставка	0,01	0,02
Максимальная ставка	0,01	0,02

Таблица 218. Коэффициенты корректировки ставок по аренде земельных участков (100-1000 м²)

Таблица 219. Коэффициенты корректировки ставок по аренде земельных участков (100-1000 м²)

Корректирующие коэффициенты	Средняя ставка	Максимальная ставка
Средняя ставка	0,01	0,02
Максимальная ставка	0,01	0,02

Таблица 220. Коэффициенты корректировки ставок по аренде земельных участков (100-1000 м²)

Таблица 221. Коэффициенты корректировки ставок по аренде земельных участков (100-1000 м²)

Корректирующие коэффициенты	Средняя ставка	Максимальная ставка
Средняя ставка	0,01	0,02
Максимальная ставка	0,01	0,02

Таблица 222. Коэффициенты корректировки ставок по аренде земельных участков (100-1000 м²)

Таблица 223. Коэффициенты корректировки ставок по аренде земельных участков (100-1000 м²)

Корректирующие коэффициенты	Средняя ставка	Максимальная ставка
Средняя ставка	0,01	0,02
Максимальная ставка	0,01	0,02

Источник: 1. <https://statrelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3804-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-04-2025-goda>

2. «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год.

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

3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

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

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

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

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

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

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



из существующего количества предложений на продажу земельных участков под ИЖС, с возможностью дальнейшего изменения вида разрешенного использования, данный рынок недвижимости можно охарактеризовать как активный.

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

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

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

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

5. Ликвидность рынка. В целом ликвидность рынка земельных участков в регионе может быть оценена как «средняя» - «ниже средней». Срок экспозиции объектов недвижимости, аналогичных объекту (объектам) оценки, на рынке оценивается около 4 месяцев.

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

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

8. 21 февраля 2022 года, президент России Владимир Путин подписал указы о признании суверенитета Донецкой и Луганской народных республик в границах Донецкой и Луганской областей Украины до 2014 года.

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

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

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



РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

Соответственно, на оцениваемом земельном участке имеется жилой дом, который подлежит сносу, т.е. оцениваемый земельный участок должен быть приведен в состояние «свободный от застройки».

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

4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как незастроенного

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

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

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

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

Физическая возможность

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



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

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

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

Правомочность

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

Согласно правоустанавливающим документам, оцениваемый земельный участок имеет категорию – **земли населенных пунктов**, вид разрешенного использования – **для обслуживания усадебного жилого дома (в целом соответствует понятию: для индивидуального жилищного строительства)**.

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

Финансовая оправданность и максимальная эффективность

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

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемого земельного участка представлено в табл. 44.

Таблица 44.

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемого земельного участка

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

Источник: 1. Анализ оценщика.

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

4.2. Анализ наиболее эффективного использования улучшения

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



РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

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

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

5.2. Основные понятия оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

5.3. Общее описание подходов и методов оценки земельных участков

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

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

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

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

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

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

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

- 1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- 2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- 3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- 4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

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

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

- 1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
- 2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
- 3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их



документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



1. Метод сравнения продаж.

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

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

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

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

где:

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

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

K_i - коэффициент согласования скорректированных единиц сравнения объектов аналогов;

n - количество объектов-аналогов;

m - количество учитываемых при проведении корректировок характеристик.

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

2. Метод регрессионного анализа

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

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

где:

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

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

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

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

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

3. Метод выделения.

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



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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Метод распределения.

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



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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

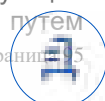
Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

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

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

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

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем



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

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

1. Метод капитализации земельной ренты

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

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

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

2. Метод остатка

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

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

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Метод предполагаемого использования

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

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

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

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

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

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

5.4. Общее описание методов оценки недвижимости

Затратный подход.

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

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

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

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

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

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

- 1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, – значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
- 2) надежность других подходов к оценке объекта – наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- 1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
- 2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий.

Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

- 1) полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;
- 2) затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов.

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



а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

г) в общем случае стоимость объектов недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объектов недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения рыночной стоимости объектов недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

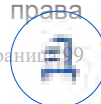
и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Оценка стоимости земельного участка проводится на основе результатов анализа земельного рынка региона и анализа наилучшего и наиболее эффективного использования объектов оценки. Подходы (методы) определения стоимости прав на земельный участок выбираются с учетом вида права, степени активного и открытости земельного рынка в регионе, а также с учетом анализа положений местных (региональных) нормативных актов в области землепользования. Наиболее предпочтительным методом оценки стоимости земельного участка является метод сравнения продаж.

Реализация затратного подхода к оценке, в части расчета стоимости улучшений, возможна с использованием следующих методов:

- метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы);
- метод разбивки по компонентам (метод укрупненных элементных показателей стоимости);
- метод единичных расценок.

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



собственности и т.д.).

Для расчета полной стоимости оцениваемых объектов скорректированная стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц сравнения (площадь, объем). Для определения величины затрат обычно используются различные справочные и нормативные материалы (УПСС, УПВС и т.д.).

Информационной базой для приведенной методики расчета может служить ежеквартальное издание консалтинговой компании «КО-ИНВЕСТ» «Индексы цен в строительстве».

Метод разбивки по компонентам заключается в том, что стоимость объектов рассчитывается как сумма стоимостей его отдельных строительных элементов – фундаментов, стен, перекрытий и т.п. Стоимость каждого компонента получают исходя из суммы прямых и косвенных затрат, необходимых для устройства единицы объема. Данный метод определения стоимости формализуется двумя способами:

- выборкой (суммированием);
- суммированием по частям здания (модульный метод).

Метод единичных расценок заключается в разработке полной сметы на строительство оцениваемого объектов с применением единичных расценок, или на анализе и переработке существующих смет на данный объект. Метод единичных расценок имеет следующие разновидности:

- ресурсный метод;
- базисно – индексный метод.

Ресурсный метод представляет собой калькулирование в текущих ценах и тарифах элементов затрат (ресурсов), необходимых для реализации проектного решения. Ресурсный метод оценки основан на определении объемов или массы основных элементов зданий и сооружений, расхода строительных материалов, расчета стоимости этих материалов в текущих региональных рыночных ценах с последующим добавлением накладных расходов (зарплата, эксплуатационные расходы и пр.).

Базисно – индексный метод основан на использовании системы текущих и прогнозируемых индексов по отношению к стоимости, определяемой к базисному уровню. Приведение в уровень текущих цен производится путем произведения базисной стоимости по видам работ или технологическим элементам структуры затрат по строкам сложной сметы на действующий индекс.

Дополнительно к стоимости замещения (воссоздания) улучшений при расчете стоимости объектов затратным подходом необходимо учитывать стоимость земельного участка и норму прибыли инвестора.

Методические основы определения износа улучшений

Износ характеризуется уменьшением полезности объектов недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении стоимости под воздействием различных факторов со временем. В зависимости от причин, вызывающих обесценивание объектов недвижимости, выделяют следующие виды износа:

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

Физический износ – это утрата первоначальных технико-эксплуатационных качеств объектов недвижимости в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ бывает устранимым и неустрашимым.

Устранимый физический износ – это такой износ, затраты на устранение которого меньше, чем получаемый в результате его устранения доход (увеличение стоимости объекта).

Неустрашимый физический износ – это такой износ, затраты на устранение которого больше, чем получаемый в результате его устранения доход (увеличение стоимости объекта).

Для определения физического износа могут быть использованы следующие методы:

- нормативный метод, основанный на использовании различных нормативных инструкций межотраслевого и ведомственного уровня;
- стоимостной метод, основанный на определении затрат, необходимых на проведение ремонтных мероприятий, обеспечивающих восстановление конструкций;
- метод срока жизни, основанный на учете эффективного возраста и срока экономической жизни.

Функциональный износ (устаревание) – это уменьшение стоимости объекта недвижимости в результате его несоответствия современным требованиям рынка к планировке, техническому оснащению, дизайну и др.

Для определения функционального износа могут быть использованы следующие методы:

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

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



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

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

Сравнительный (рыночный) подход

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

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

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

В соответствии с положениями федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г., сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

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

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

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

- 1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- 2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- 3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- 4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

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

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

- 1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
- 2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
- 3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемых объектов, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этих объектов, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

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

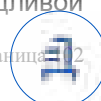
- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка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

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

Доходный подход.

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

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



стоимости некоторых нематериальных активов.

В соответствии с положениями федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г., доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

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

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

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

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

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

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

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

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

- а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объектов на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;
- г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;
- д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;
- е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;
- ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;
- з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.



5.5. Согласование результатов оценки

В соответствии с п. 3 ФСО V при применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости - это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах.

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» в случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке недвижимости нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом.

В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости.

При недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке недвижимости в соответствии с требованиями настоящего Федерального стандарта оценки и общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI, в рамках выбранного подхода на основе имеющихся данных рекомендуется указать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве проверочных к итоговому результату оценки недвижимости.

После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

В целом, методические подходы к реализации согласования результатов, не противоречивы и допускают возможность указания наряду с конкретной величиной стоимости еще и интервальных значений.



РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

6.1. Выбор подходов и методов оценки

Применение или отказ от использования подходов и методов в проведении оценки стоимости оцениваемого имущества регулируется федеральным законом и федеральными стандартами оценки, номера статей и пунктов (с контекстом) представлены ниже:

- Статья 14 «Права оценщика» - ФЗ от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в последней редакции): «Оценщик имеет право: применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки»;
- п. 1. Раздела I. Подходы к оценке - ФСО V: «При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки»;
- п. 2. Раздела I. Подходы к оценке - ФСО V: «В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки»;
- п. 25 Раздел VII. Подходы к оценке – ФСО №7: «Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки».

Применение затратного подхода для оценки стоимости земельных участков является невозможным в связи с тем, что воспроизвести земельный участок нельзя, так как он является частью земной поверхности.

Анализ возможности использования сравнительного и доходного подходов и методов оценки в рамках каждого из указанных подходов для оцениваемого земельного участка, представлен в табл. 45.

Таблица 45.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заклучение 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 поправок 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 индивидуальное жилищное строительство. Данное обстоятельство создает предпосылки для использования данного метода.	Метод использовать целесообразно	
Метод регрессионного анализа	Ввиду того, что в рамках сравнительного (рыночного) подхода предполагается использовать метод корректировок, то данный метод (метод регрессионного анализа) оценщик принял решение не использовать.	Метод использовать не целесообразно	
Метод выделения	Ввиду того, что в рамках сравнительного (рыночного) подхода предполагается использовать метод корректировок, то данный метод (метод выделения) оценщик принял решение не использовать.	Метод использовать не целесообразно	



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

Источник: 1. Анализ оценщика.

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

Анализ возможности использования подходов и методов оценки для оцениваемого объекта индивидуального жилищного строительства (жилого дома) представлен в табл. 46.

Таблица 46.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки для оцениваемого здания

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

Сравнительный (рыночный) подход

Передан через Диадок 11.06.2025 11:50 GMT+03:00

f608bce9-2f32-443e-9e26-884af5b9f4b9

Страница 106 из 193



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

Источник: 1. Анализ оценщика.

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



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

6.2.1. Общие положения

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

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

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

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

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

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

6.2.2. Расчет стоимости земельного участка методом корректировок

В настоящем отчете расчет стоимости оцениваемого земельного участка проводился на основе использования метода корректировок, который является одним из методов расчета стоимости земельных участков сравнительным (рыночным) подходом.

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

Оценка стоимости методом корректировок предполагает следующую последовательность действий:

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

Выбор единицы сравнения

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

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$C_{уд.} = \frac{C}{S_{об.}},$$

где:

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



S_{3y} - площадь объекта, кв. м.

Таким образом, в качестве единицы сравнения принята единица измерения - 1 кв. м объекта. Выбор данной единицы сравнения обусловлен:

- выбором данной единицы в качестве основной при организации учета объектов недвижимости;
- возможностью определить площадь любого объекта недвижимости в кв. м.

Выбор объектов аналогов

В качестве базы для отбора объектов-аналогов использовались все объекты анализа, представленные в разделе 3.2.3, т.к. они идентичны по местоположению (расположены в Центральном районе г. Ханты-Мансийск) и предназначены для индивидуального жилищного строительства.

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

Также выбор объектов-аналогов проводился с учетом принципа замещения³, согласно которому максимальная стоимость собственности определяется наименьшей ценой или стоимостью, по которой может быть приобретена другая собственность с эквивалентной полезностью или другими словами: принцип замещения означает, что при наличии определенного количества однородных (по полезности или доходности) объектов недвижимости самым высоким спросом будут пользоваться объекты с наименьшей ценой⁴.

Таким образом, исходя из рекомендуемого количества аналогов (не менее 3-5 ед.), оценщик отобрал 7 объектов-аналогов.

Данные об объектах-аналогах, используемых в дальнейших расчетах, представлены в табл. 47.

Таблица 47.

Данные об объектах-аналогах

Объект-аналог	Объект анализа	Адрес объекта	Площадь объекта, кв. м	Категория земель	ВРИ	Коммуникации	Наличие строений на участке	Цена, руб.	Удельная цена, руб./кв. м
Объект-аналог 1	Объект анализа 2	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Рознина, д. 111	750,0	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство	электричество	без построек	6 450 000	8 600
Объект-аналог 2	Объект анализа 3	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Пушкина, д. 25	969,0	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства	нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом)	без построек	10 000 000	10 320
Объект-аналог 3	Объект анализа 7	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, пер. Надежды, в районе дома № 23	1 103,0	земли населенных пунктов	жилая застройка усадебного типа	нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом)	без построек	8 600 000	7 797
Объект-аналог 4	Объект анализа 8	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Большая Логовая, д. 7	1 270,0	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства	нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом)	без построек	12 000 000	9 449
Объект-аналог 5	Объект анализа 9	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Рознина, д. 158	504,0	земли населенных пунктов	жилые дома коттеджного типа на одну семью, 1-3 этажа; блокированные дома на две семьи, скверы	электричество, есть возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом	на участке имеются ветхие строения (под снос (разбор))	4 500 000	8 929
Объект-аналог 6	Объект анализа 10	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Рознина, д. 111	1 500,0	земли населенных пунктов	для обслуживания жилого дома; под объектом недвижимого имущества-жилым домом	электричество	без построек	12 000 000	8 000
Объект-аналог 7	Объект анализа 11	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Пушкина, д. 25	484,0	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства	нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации рядом)	без построек	5 000 000	10 331

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

Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте г. Ханты-Мансийск представлено на рис. 11.

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, 2008.



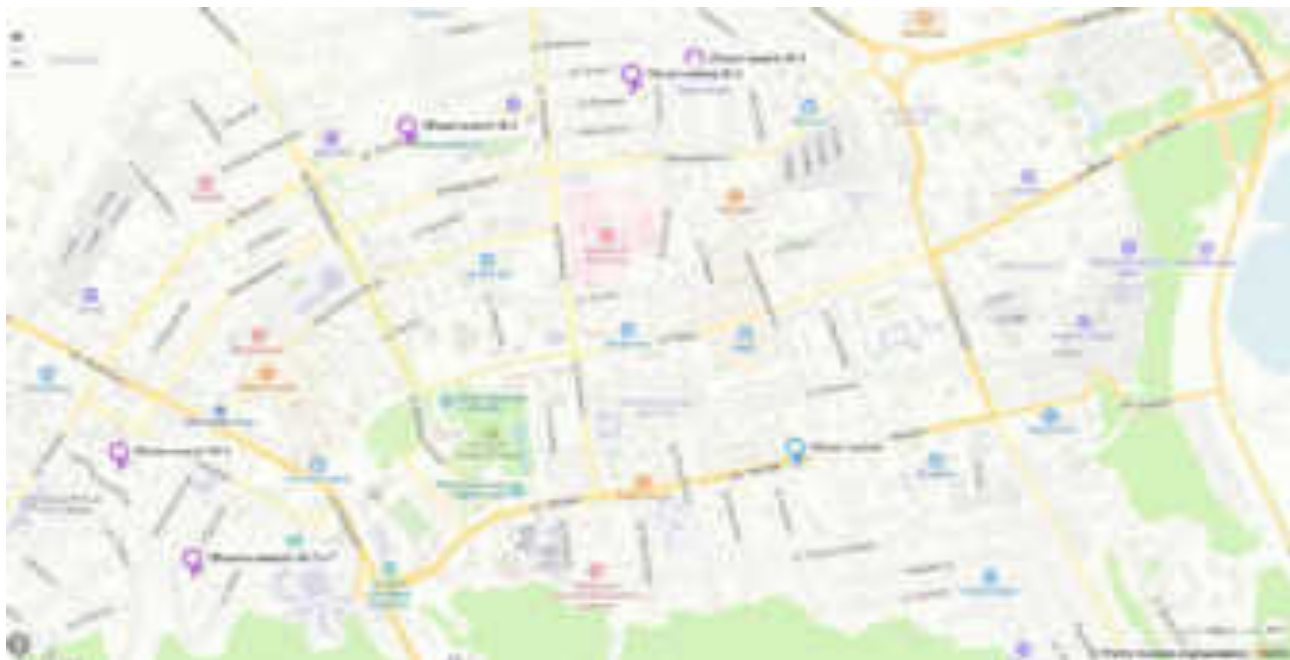


Рис. 11. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте г. Ханты-Мансийск

Определение элементов сравнения

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

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

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

Сравнение объектов оценки и объектов-аналогов представлено в табл. 48.



Таблица 48.

Сравнение объекта оценки и объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности и	право собственности и	право собственности и	право собственности и	право собственности и	право собственности и	право собственности и	право собственности и	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования и (или) зонирование									
- категория	земли населенных пунктов для обслуживания усадебного жилого дома (в целом соответствует понятию: индивидуальное жилищное строительство)	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	Отличий нет, корректировка не проводилась
- разрешенное использование	индивидуальное жилищное строительство	индивидуальное жилищное строительство	индивидуальное жилищное строительство	жилая застройка усадебного типа	индивидуальное жилищное строительство	жилая застройка усадебного типа	жилая застройка усадебного типа	индивидуальное жилищное строительство	Отличия не существенные, корректировка не проводилась, т.к. все объекты, в целом, предназначены под индивидуальное жилищное строительство
Местоположение:									
- адрес объекта	местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, 54	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Розина, д. 111	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Пушкина, д. 25	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, пер. Надежды, в районе дома № 23	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Розина, д. 158	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Доронина, д. 54	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Доронина, д. 54	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Доронина, д. 54	Отличия существенные, требуется корректировка. Данная корректировка учтена при корректировке на местоположение (типовая территориальная зона в пределах города)
- типовая территориальная зона в пределах региона	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 1	ТЗ № 1	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах города	сочетание ТЗ № 1, ТЗ № 4 и ТЗ № 5	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Розина, д. 111	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Пушкина, д. 25	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, пер. Надежды, в районе дома № 23	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Большая Логовая, д. 7	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Розина, д. 158	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Розина, д. 111	АО Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Пушкина, д. 25	Отличия существенные, вводится поправка на местоположение (на типовую территориальную зону в пределах города)
Физические характеристики:									
- площадь, кв. м	934,0	750,0	969,0	1 103,0	1 270,0	504,0	1 500,0	484,0	Отличия существенные, вводится поправка на площадь
- наличие коммуникаций	электроснабжение, газоснабжение, входы границы проходят сети водоснабжения и канализации	электричество	нет (возможность подключения всех коммуникаций рядом)	нет (возможность подключения всех коммуникаций рядом)	нет (возможность подключения всех коммуникаций рядом)	электричество, есть возможность подключения всех коммуникаций рядом	электричество	нет (возможность подключения всех коммуникаций рядом)	Отличия существенные, вводится поправка на наличие коммуникаций
- рельеф объекта	ровный (без существенных)	ровный (без существенных)	ровный (без существенных)	ровный (без существенных)	ровный (без существенных)	ровный (без существенных)	ровный (без существенных)	ровный (без существенных)	Отличий нет, корректировка не проводилась



Элементы сравнения	Объект оценки х перепадов высот)	Объект-аналог 1 х перепадов высот)	Объект-аналог 2 х перепадов высот)	Объект-аналог 3 х перепадов высот)	Объект-аналог 4 х перепадов высот)	Объект-аналог 5 х перепадов высот)	Объект-аналог 6 х перепадов высот)	Объект-аналог 7 х перепадов высот)	Результаты сравнения проводилась
- форма объекта	относительн о правильная	относительн о правильная	относительн о правильная	неправильная	относительн о правильная	относительн о правильная	относительн о правильная	относительн о правильная	Отличия существенные, вводится поправка на форму объекта
Экономические характеристики	земельный налог в соответствии и с действующи м законодатель ством	земельный налог в соответствии и с действующи м законодатель ством	земельный налог в соответствии и с действующи м законодатель ством	земельный налог в соответствии и с действующи м законодатель ством	земельный налог в соответствии и с действующи м законодатель ством	земельный налог в соответствии и с действующи м законодатель ством	земельный налог в соответствии и с действующи м законодатель ством	земельный налог в соответствии и с действующи м законодатель ством	Отличий нет, корректировка не проводилась
- условия аренды	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
- состав арендаторов	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
- иные характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Другие характеристики									
- наличие подъездных дорог	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	Отличий нет, корректировка не проводилась
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов.	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Дополнительные характеристики	на участке имеются ветхие строения (под снос (разбор))	без построек	без построек	без построек	без построек	на участке имеются ветхие строения (под снос (разбор))	без построек	без построек	Отличия существенные, вводится поправка на наличие ветхих строений (под снос (разбор))

Источник: 1. Анализ оценщика.

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

Анализ данных представленных в табл. 48, показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие поправки:

- поправку на условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- поправку на типовую территориальную зону в пределах города (характеристика местоположения);
- поправку на площадь (физическая характеристика);
- поправку на наличие коммуникаций (физическая характеристика);
- поправку на форму объекта (физическая характеристика);
- поправку в части необходимости сноса ветхих строений (дополнительные характеристики).

Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта (внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости)). описание проведенных корректировок.

Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений).

Как правило, при закрытии сделок по купле-продаже недвижимости, возможно, некоторое снижение платежа (в результате торга).

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

При проведении настоящей оценки поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) определена на основе значений, представленных в табл. 49.



Таблица 49.

Исходные данные и результаты расчета поправки на условия рынка
(в части скидки к ценам предложений)

№ п/п	Источник	Условия применения поправки	Значение, %
-------	----------	-----------------------------	-------------

1	Данные, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год	Среднее значение при продаже земельных участков под жилую застройку в городах с численностью населения до 500 тыс. чел. (по коллективному мнению оценщиков)	8,3
---	---	---	-----

Подтверждение информации

Таблица 2.75. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год

№	Поправка к цене	Среднее значение	Разброс значений
1	Минимум	8,0%	8,0%
2	Среднее значение	8,3%	8,3%
3	Максимум	8,6%	8,6%
4	Поправка к цене	8,3%	8,3%
5	Поправка к цене	8,3%	8,3%
6	Поправка к цене	8,3%	8,3%
7	Поправка к цене	8,3%	8,3%
8	Поправка к цене	8,3%	8,3%
9	Поправка к цене	8,3%	8,3%
10	Поправка к цене	8,3%	8,3%

2	Данные, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год	Среднее значение при продаже земельных участков под жилую застройку в городах с численностью населения до 500 тыс. чел. (по мнению экспертов - сотрудников банковских структур)	9,7
---	---	---	-----

Подтверждение информации

Таблица 2.75. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год

№	Поправка к цене	Среднее значение	Разброс значений
1	Минимум	8,0%	8,0%
2	Среднее значение	8,3%	8,3%
3	Максимум	8,6%	8,6%
4	Поправка к цене	8,3%	8,3%
5	Поправка к цене	8,3%	8,3%
6	Поправка к цене	8,3%	8,3%
7	Поправка к цене	8,3%	8,3%
8	Поправка к цене	8,3%	8,3%
9	Поправка к цене	8,3%	8,3%
10	Поправка к цене	8,3%	8,3%

3	Данные, представленные на аналитическом портале www.statirelt.ru	Значение при продаже земельных участков из состава земель населенных пунктов под ИЖС в населенных пунктах группы Б (областные населенные пункты)	4
---	--	--	---

Подтверждение информации



№ п/п	Источник	Условия применения поправки				Значение, %
Среднее значение, с учетом округлений						
7,3						

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) 7,3%, учитывая расположение объекта оценки в центральной части города, а также то, что объект оценки находится в г. Ханты-Мансийск, в котором численность населения составляет 113,717 тыс. чел. (<https://admhmansy.ru/rule/admhmansy/adm/departement-of-economic-development-and-investments/activiti/new-section/itogi-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-goroda-khanty-mansiyska-za-2024-god/itogi-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-goroda-khanty-mansiyska-za-2025-god/> (<https://admhmansy.ru/upload/fileman/Краткие%20итоги%20СЭР%20за%20январь-март%202025%20года.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 в г. Ханты-Мансийск. Таким образом, оценщик сделал вывод о том, что рынок продажи земельных участков в г. Ханты-Мансийск можно классифицировать как активный. Значение данной поправки применялось для всех объектов-аналогов.

Поправка на характеристику местоположения (в части поправки на типовую территориальную зону в пределах города).

Анализ открытых источников информации позволил выявить результаты исследований посвященных анализу величины поправки на местоположение объектов недвижимости в пределах города. Значения величины поправки на местоположение объектов недвижимости в пределах города, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год, приведены в табл. 50.

Таблица 50.

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

Таблица 117. Значения территориальных коэффициентов для объектов недвижимости в зависимости от их назначения и местоположения в границах территории города

Назначение территории (тип объекта)	Среднее значение	Расширенный интервал
Центр города	1,00	0,95 - 1,05
Центры деловой активности	0,91	0,87 - 0,95
Зоны автомагистралей	0,81	0,75 - 0,86
Индивидуальные жилые дома	0,80	0,73 - 0,86
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,76	0,69 - 0,83

Таблица 118. Значения коэффициентов для объектов недвижимости в зависимости от их назначения и местоположения в границах территории города

Назначение территории (тип объекта)	Среднее значение	Расширенный интервал
Центр города	1,00	0,95 - 1,05
Центры деловой активности	0,91	0,87 - 0,95
Зоны автомагистралей	0,81	0,75 - 0,86
Индивидуальные жилые дома	0,80	0,73 - 0,86
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,76	0,69 - 0,83

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025 год.

В рамках настоящего отчета используются данные для городов с населением менее 500 тыс. человек. В сводном виде данные об отношении цен для земельных участков под жилую застройку по районам города, для городов с населением до 500 тыс. чел. представлены в табл. 51.

Таблица 51.

Данные об отношении цен для земельных участков под жилую застройку по районам города, для городов с населением до 500 тыс. чел.

Наименование типовой территориальной зоны в пределах города		Значение		
		Среднее	Расширенный интервал	
Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов				
	Удельная цена			
Центр города	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	ТЗ № 2	0,91	0,87	0,95
Зоны автомагистралей	ТЗ № 3	0,81	0,75	0,86
Индивидуальные жилые дома	ТЗ № 4	0,80	0,73	0,86
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	ТЗ № 5	0,76	0,69	0,83

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025 год.

2. Анализ оценщика.

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

Объекты-аналоги №№ 1, 2, 4 6 т 7 расположены в районах, сочетающих в себе признаки типовых территориальных зон города ТЗ № 4 и ТЗ № 5 (индивидуальные жилые дома, высотная (многоквартирная) жилая застройка).

Объекты-аналоги №№ 3 и 5 расположены в районах, сочетающих в себе признаки типовой территориальной зоны города ТЗ № 4 (индивидуальные жилые дома).

Для расчета поправки, учитывающей отличия в местоположении внутри города, использовались средние значения коэффициентов, представленных в табл. 51.

Значение поправки на местоположение (на типовую территориальную зону в пределах города) определялось на основе зависимости:

$$П = (\frac{K_{ОЦ}}{K_{ОА}} - 1) * 100 \%,$$

где:

$K_{ОЦ}$ - среднее значение коэффициента уменьшения/увеличения удельной цены оцениваемого объекта в зависимости от типовой территориальной зоны в пределах города (для земельных участков под жилую застройку);

$K_{ОА}$ - среднее значение коэффициента уменьшения/увеличения удельной цены объекта-аналога в зависимости от типовой территориальной зоны в пределах города (для земельных участков под жилую застройку).

Рассчитанные значения поправки на местоположение объекта (в части поправки на типовую территориальную зону в пределах города) для объектов-аналогов, представлены в табл. 52.

Значения поправки на местоположение

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Данные исследования представлены на аналитическом портале www.statrielt.ru (см. табл. 53).

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

Источник. 1. <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3802-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-04-2025-goda>

Передан через Диадок 11.06.2025 11:50 GMT+03:00
f608bce9-2f32-443e-9e26-884af5b9f4b9
Страница 116 из 193

Результаты расчета поправки на различие площадей объекта (объектов) оценки и объектов-аналогов представлены в табл. 54.

Таблица 54.

Результаты расчета поправки на различие площадей объектов								
Наименование параметра	Значение параметра							
	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7
Общая площадь, кв. м	934,0	750,0	969,0	1 103,0	1 270,0	504,0	1 500,0	484,0
Поправка на площадь объекта, %		-4	1	3	6	-11	8,9	-11

Источник: 1. Расчеты оценщика.

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

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

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

Данные исследования представлены:

- в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функциональное назначение объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год (см. табл. 55, 56);
- на аналитическом портале www.statrilt.ru (см. табл. 55, 56).

В табл. 58 приведены корректирующие коэффициенты, отражающие отношения цен земельных участков под жилую застройку, обеспеченных и не обеспеченных коммуникациями в виде электроснабжения, для городов с населением до 500 тыс. чел.

Таблица 55.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков под жилую застройку в зависимости от наличия электроснабжения для городов с населением до 500 тыс. чел.

№ п/п	Источник
1	Данные, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функциональное назначение объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год

Подтверждение информации

Таблица 207. Матрица соотношений значений коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Электроснабжение земельного участка», данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Земельный участок под жилую застройку		г.г.г.г.	
удельная стоимость	обеспечен электроснабжением	не обеспечен электроснабжением	не обеспечен электроснабжением
	1,00	1,00	1,00

- 2 Данные, представленные на аналитическом портале www.statrilt.ru

Подтверждение информации



№ п/п	Источник
на балансовых участках – поправку – корректировку на 01.04.2025 года	
	

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функциональное назначение объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год.
2. <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-q/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3796-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-04-2025-goda>.

В табл. 56 приведены корректирующие коэффициенты, отражающие отношения цен земельных участков под жилую застройку, обеспеченных и не обеспеченных коммуникациями в виде газоснабжения, для городов с населением до 500 тыс. чел.

Таблица 56.
Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков под жилую застройку в зависимости от наличия газоснабжения для городов с населением до 500 тыс. чел.

№ п/п	Источник
1	Данные, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функциональное назначение объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год
Подтверждение информации	
	

2 Данные, представленные на аналитическом портале www.statirelt.ru
Подтверждение информации



№ п/п	Источник
на коммуникации (аналогичные участки – поправка – корректировка на 01.04.2025 г. год)	
Результаты расчета поправки на наличие коммуникаций у оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов	
Таблица 57. Результаты расчета поправки на наличие коммуникаций в части электроснабжения	
Исходные данные	
1. Наименование параметра	
2. Значение параметра	
3. Коэффициент	
4. Поправка	
5. Значение коэффициента	
6. Значение поправки	
7. Значение коэффициента	
8. Значение поправки	
9. Значение коэффициента	
10. Значение поправки	
11. Значение коэффициента	
12. Значение поправки	
13. Значение коэффициента	
14. Значение поправки	
15. Значение коэффициента	
16. Значение поправки	
17. Значение коэффициента	
18. Значение поправки	
19. Значение коэффициента	
20. Значение поправки	
21. Значение коэффициента	
22. Значение поправки	
23. Значение коэффициента	
24. Значение поправки	
25. Значение коэффициента	
26. Значение поправки	
27. Значение коэффициента	
28. Значение поправки	
29. Значение коэффициента	
30. Значение поправки	
31. Значение коэффициента	
32. Значение поправки	
33. Значение коэффициента	
34. Значение поправки	
35. Значение коэффициента	
36. Значение поправки	
37. Значение коэффициента	
38. Значение поправки	
39. Значение коэффициента	
40. Значение поправки	
41. Значение коэффициента	
42. Значение поправки	
43. Значение коэффициента	
44. Значение поправки	
45. Значение коэффициента	
46. Значение поправки	
47. Значение коэффициента	
48. Значение поправки	
49. Значение коэффициента	
50. Значение поправки	
51. Значение коэффициента	
52. Значение поправки	
53. Значение коэффициента	
54. Значение поправки	
55. Значение коэффициента	
56. Значение поправки	
57. Значение коэффициента	
58. Значение поправки	
59. Значение коэффициента	
60. Значение поправки	
61. Значение коэффициента	
62. Значение поправки	
63. Значение коэффициента	
64. Значение поправки	
65. Значение коэффициента	
66. Значение поправки	
67. Значение коэффициента	
68. Значение поправки	
69. Значение коэффициента	
70. Значение поправки	
71. Значение коэффициента	
72. Значение поправки	
73. Значение коэффициента	
74. Значение поправки	
75. Значение коэффициента	
76. Значение поправки	
77. Значение коэффициента	
78. Значение поправки	
79. Значение коэффициента	
80. Значение поправки	
81. Значение коэффициента	
82. Значение поправки	
83. Значение коэффициента	
84. Значение поправки	
85. Значение коэффициента	
86. Значение поправки	
87. Значение коэффициента	
88. Значение поправки	
89. Значение коэффициента	
90. Значение поправки	
91. Значение коэффициента	
92. Значение поправки	
93. Значение коэффициента	
94. Значение поправки	
95. Значение коэффициента	
96. Значение поправки	
97. Значение коэффициента	
98. Значение поправки	
99. Значение коэффициента	
100. Значение поправки	

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функциональное назначение объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год.
2. <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-q/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3796-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-04-2025-goda>.

Значение данной поправки определялось на основе зависимости:

$$П = (\frac{K_{ОЦ}}{K_{ОА}} - 1) * 100\% ,$$

где:

$K_{ОЦ}$ - среднее значение коэффициента уменьшения/увеличения удельной цены оцениваемого объекта в зависимости от наличия коммуникаций на земельном участке;

$K_{ОА}$ - среднее значение коэффициента уменьшения/увеличения удельной цены объекта-аналога в зависимости от наличия коммуникаций на земельном участке.

Результаты расчета поправки на наличие коммуникаций у оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов представлены в табл. 57, 58.

Таблица 57.

Результаты расчета поправки на наличие коммуникаций в части электроснабжения												
Наименование параметра	Значение параметра											
	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7				
Наличие коммуникаций	электроснабжение	электричество	нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации и рядом)	нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации и рядом)	нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации и рядом)	электричество, есть возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации и рядом	электричество	нет (возможность подключения всех коммуникаций – коммуникации и рядом)				
			1	1	1	1		1				
			Значение коэффициента наличия коммуникаций по данным «Справочник оценщика недвижимости – 2025...»									
			Значение коэффициента									
			1,13									



Наименование параметра	Значение параметра							
	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7
наличия коммуникаций по данным https://www.statrilt.ru								
Среднее значение	1,18	1,18	1	1	1,18	1,18	1,18	1
Поправка, %		0	18	18	0	0	0	18
		$((1,18/1,18)-1)*100=0$	$((1,18/1)-1)*100=18$	$((1,18/1)-1)*100=18$	$((1,18/1,18)-1)*100=0$	$((1,18/1,18)-1)*100=0$	$((1,18/1,18)-1)*100=0$	$((1,18/1)-1)*100=18$

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Таблица 58.

Результаты расчета поправки на наличие коммуникаций в части газоснабжения

Наименование параметра	Значение параметра							
	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7
Наличие газоснабжения	газоснабжение	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Значение коэффициента наличия коммуникаций по данным «Справочник оценщика недвижимости – 2025...»	1,17	1	1	1	1	1	1	1
Значение коэффициента наличия коммуникаций по данным https://www.statrilt.ru	1,18	1	1	1	1	1	1	1
Среднее значение	1,175	1	1	1	1	1	1	1
Поправка, %		17,5	17,5	17,5	17,5	17,5	17,5	17,5
		$((1,175/1)-1)*100=17,5$	$((1,175/1)-1)*100=17,5$	$((1,175/1)-1)*100=17,5$	$((1,175/1)-1)*100=17,5$	$((1,175/1)-1)*100=17,5$	$((1,175/1)-1)*100=17,5$	$((1,175/1)-1)*100=17,5$

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Поправка на физические характеристики (в части формы объекта)

К физическим и качественным характеристикам земельного участка также относится форма земельного участка. Участки, имеющие неправильную форму, как правило, не удобны в использовании по их целевому назначению. Поэтому их стоимость, как правило, ниже, чем стоимость аналогичных участков с правильными формами.

Оцениваемый земельный участок и все объекты-аналоги, за исключением объекта-аналога № 3, имеют относительно правильную форму.

Объект-аналог № 3 имеет неправильную форму.

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния фактора формы земельных участков.

Данные исследования представлены:

- в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функциональное назначение объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год (см. табл. 53);
- на аналитическом портале www.statrilt.ru (см. табл. 59).

Таблица 59.

Исходные данные и результаты расчета поправки на наличие коммуникаций

№ п/п	Источник	Условия применения поправки	Значение, %
1	Данные, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функциональное назначение объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год	Значение поправки между «правильная форма» и «неправильная форма»	6 $((1,06-1)*100=7\%)$

Подтверждение информации



№ п/п	Источник	Условия применения поправки	Значение, %
Таблица 172. Матрица коэффициентов влияния формы земельного участка на коэффициент использования территории при определении кадастровой стоимости объектов недвижимости.			
Форма земельного участка	правильная форма	правильная форма	1,00
	неправильная форма	неправильная форма	0,90

2 Данные, представленные на аналитическом портале www.statrelt.ru Значение поправки между «правильная форма» и «неправильная форма» 11 ((1/0,9-1)*100%=11%)

Подтверждение информации

на территории, форма, размер земельного участка и его кадастровый номер - корректно на 01.04.2025 год				
Данные, представленные на аналитическом портале www.statrelt.ru				
Таблица 172. Матрица коэффициентов влияния формы земельного участка на коэффициент использования территории при определении кадастровой стоимости объектов недвижимости.				
Форма земельного участка	правильная форма	правильная форма	1,00	1,00
Форма земельного участка	неправильная форма	неправильная форма	0,90	0,90

Среднее значение, с учетом округлений 8,5

Источники. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функциональное назначение объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год.
2. <https://statrelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g-korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3791-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramy-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-04-2025-goda>
3. Расчеты оценщика.

Учитывая незначительные ограничения в связи с формой объекта-аналога № 3, оценщик использовал значения коэффициентов, указанные в табл. 59.

Значение данной поправки определялось на основе зависимости:

$$П = (K - 1) * 100\%$$

где:

K - значение коэффициента уменьшения/увеличения удельной цены оцениваемого объекта в зависимости от наличия коммуникаций (электроснабжения).

Результаты расчета поправки на наличие коммуникаций представлены в табл. 60.

Таблица 60.

Результаты расчета поправки на наличие коммуникаций								
Наименование параметра	Значение параметра							
	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7
Форма объекта	правильная форма	правильная форма	правильная форма	неправильная форма	правильная форма	правильная форма	правильная форма	правильная форма
Поправка, %		0	0	8,5	0	0	0	0

Источник: 1. Расчеты оценщика.

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

Наличие на земельном участке зданий, строений, сооружений, требующих сноса, может оказывать негативное влияние на его стоимость. Их наличие повышает риски и затраты для новых владельцев, в том числе восстановление или снос таких зданий требует значительных финансовых вложений.

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния фактора наличия на земельном участке зданий, требующих сноса.

Данные исследования представлены:

- в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год (см. табл. 61);
- на аналитическом портале www.statrliet.ru (см. табл. 61).

Таблица 61.

Значения величины корректирующего коэффициента на необходимость сноса ветхих зданий на участке

Таблица 193. Значения корректирующих коэффициентов данных по периодам и характеристикам объектов недвижимости

Табл. 193. Значения корректирующих коэффициентов данных по периодам и характеристикам объектов недвижимости

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный диапазон
Необходимость сноса ветхих строений		
Отсутствие зданий, строений, сооружений на земельном участке по адресу, определяемому, в том числе (в зависимости от вида объекта) в кадастровой или иной информационной системе государственного земельного реестра для кадастровых объектов недвижимости	0,94	0,73 - 0,95

на Снос ветхих зданий, строений и сооружений – корректировка на 01.04.2025 года

Таблица 193. Значения корректирующих коэффициентов данных по периодам и характеристикам объектов недвижимости

Табл. 193. Значения корректирующих коэффициентов данных по периодам и характеристикам объектов недвижимости

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный диапазон
Необходимость сноса ветхих строений		
Отсутствие зданий, строений, сооружений на земельном участке по адресу, определяемому, в том числе (в зависимости от вида объекта) в кадастровой или иной информационной системе государственного земельного реестра для кадастровых объектов недвижимости	0,94	0,73 - 0,95

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год.

2. <https://statrliet.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3805-na-snos-vetkhikh-zdaniy-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-04-2025-goda>

Значение данной поправки определялось на основе зависимости:

$$П = \left(\frac{K_{ОЦ}}{K_{ОА}} - 1 \right) * 100 \%,$$

где:

$K_{ОЦ}$ - среднее значение коэффициента уменьшения/увеличения удельной цены оцениваемого объекта в зависимости от необходимости сноса ветхих строений на земельном участке;

$K_{ОА}$ - среднее значение коэффициента уменьшения/увеличения удельной цены объекта-аналога в зависимости от необходимости сноса ветхих строений на земельном участке.

Результаты расчета поправки на дополнительные характеристики (в части необходимости сноса ветхих строений) представлены в табл. 62.

Таблица 62.

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	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7
Наличие ветхих строений под снос	на участке имеются ветхие строения (под снос (разбор))	без построек	без построек	без построек	без построек	на участке имеются ветхие строения (под снос (разбор))	без построек	без построек
Значение коэффициента наличия коммуникаций по данным «Справочник оценщика недвижимости – 2024...»	0,84	1	1	1	1	0,86	1	1
Значение коэффициента наличия коммуникаций по данным https://www.statrilt.ru	0,9	1	1	1	1	0,89	1	1
Среднее значение	0,87	1	1	1	1	0,88	1	1
Поправка, %		-13 $((0,87/1-1)*100=-13)$	-13 $((0,87/1-1)*100=-13)$	-13 $((0,87/1-1)*100=-13)$	-13 $((0,87/1-1)*100=-13)$	0 $((0,88/0,88-1)*100=0)$	-13 $((0,87/1-1)*100=-13)$	-13 $((0,87/1-1)*100=-13)$

Источник: 1. Расчеты оценщика.

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

Результаты проведенных корректировок цен объектов-аналогов представлены в табл. 63.

Таблица 63.

Результаты проведенных корректировок цен объектов-аналогов

Наименование параметра	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7
Площадь, кв. м	934,0	750,0	969,0	1 103,0	1 270,0	504,0	1 500,0	484,0
Цена предложения, руб.		6 450 000	10 000 000	8 600 000	12 000 000	4 500 000	12 000 000	5 000 000
Удельная цена, руб./кв. м		8 600	10 320	7 797	9 449	8 929	8 000	10 331
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложений), %		-7,3	-7,3	-7,3	-7,3	-7,3	-7,3	-7,3
Скорректированная удельная цена, руб./кв. м		7 972	9 567	7 228	8 759	8 277	7 416	9 577
Поправка на местоположение (в части поправки на типовую территориальную зону в пределах города), %		9	9	6	9	6	9	9
Скорректированная удельная цена, руб./кв. м		8 689	10 428	7 662	9 547	8 774	8 083	10 439
Поправка на физические характеристики (в части поправки на площадь объекта), %		-4	1	3	6	-11	8,9	-11
Скорректированная удельная цена, руб./кв. м		8 341	10 532	7 892	10 120	7 809	8 802	9 291
Поправка на физические характеристики (в части наличия коммуникаций - электроснабжение), %		0	18	18	0	0	0	18
Скорректированная удельная цена, руб./кв. м		8 341	12 428	9 313	10 120	7 809	8 802	10 963
Поправка на физические характеристики (в части наличия коммуникаций - газоснабжение), %		17,5	17,5	17,5	17,5	17,5	17,5	17,5
Скорректированная удельная цена, руб./кв. м		9 801	14 603	10 943	11 891	9 176	10 342	12 882
Поправка на физические характеристики (в части поправки на форму объекта), %		0	0	8,5	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		9 801	14 603	11 873	11 891	9 176	10 342	12 882
Поправка на дополнительные характеристики (в части необходимости сноса ветхих		-13	-13	-13	-13	0	-13	-13



Наименование параметра	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7
строений), %								
Скорректированная цена, руб./кв.м.		8 527	12 705	10 330	10 345	9 176	8 998	11 207
минимальное значение	8 527							
максимальное значение	12 705							
среднее значение между минимальным и максимальным	10 616							
стандартное отклонение	1 450							
вариация (отношение СКО к среднему значению)	14%							
отклонение min и max значения от среднего (округленно)	20%							

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Расчет стоимости объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов (согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки) - согласование результатов корректировки

В соответствии с пп.5 п. 9 ФСО V: «Согласование проводится с учетом положений пункта 3 настоящего федерального стандарта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения».

В соответствии с п. 3 ФСО V: «При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки».

В соответствии с п. 2 ФСО V: «В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки».

Скорректированные значения единиц сравнения показывают следующее:

- вариация (отношение СКО к среднему значению) составляет 14%, что соответствует средней степени рассеивания;
- отклонение минимального и максимального значения от среднего значения составляет 20%, что по данным https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19671/1f8829844bd77b6f5cbe57cf035af7da0d22ef3c/?ysclid=la9iia63ty581606548 является допустимым.

Оценщик принял решение для согласования результатов и формирования итогового значения единиц сравнения использовать скорректированные значения единиц сравнения для всех объектов-аналогов, т.к. объекты-аналоги, для которых рассчитаны скорректированные удельные стоимости, представлены на рынке и могут быть рассмотрены (приобретены) потенциальным покупателем.

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

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

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

Расчет средневзвешенной стоимости, путем введения весовых коэффициентов.

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



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

где:

D - удельный вес объекта-аналога;

Q - суммарное отклонение по всем объектам-аналогам;

q - отклонение по данному объекту-аналогу;

n - количество объектов-аналогов.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости, путем введения весовых коэффициентов, представлены в табл. 64.

Таблица 64.

**Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости
для оцениваемого земельного участка**

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7
Удельная цена предложения, руб./кв. м	8 600	10 320	7 797	9 449	8 929	8 000	10 331
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	8 527	12 705	10 330	10 345	9 176	8 998	11 207
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м	73	2 385	2 533	896	247	998	876
Суммарное отклонение, руб./кв. м	8 008						
Веса	0,16515	0,11703	0,11395	0,14802	0,16153	0,1459	0,14843
Скорректированная удельная цена предложения с учетом веса, руб./кв. м	1 408	1 487	1 177	1 531	1 482	1 313	1 663
Средневзвешенная удельная цена с учетом округлений, руб./кв. м	10 060						

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Расчет стоимости объекта (объектов) оценки

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

$$C_{3У} = C_{3У_{удел}} * S_{3У},$$

где:

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

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

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

Результаты расчета стоимости оцениваемого земельного участка, с учетом округлений, представлены в табл. 65.

Таблица 65.

Результаты расчета стоимости оцениваемого земельного участка, с учетом округлений

Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Удельная стоимость, руб./кв. м	Стоимость, руб., с учетом округлений
86:12:0101088:13	934,0	10 060	9 396 000

Источник: 1. Расчеты оценщика.



6.3. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки затратным подходом

6.3.1. Общие положения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.3.2. Расчет стоимости объектов оценки методом сравнительной единицы

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

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

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

где:

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

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

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

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

При проведении настоящей оценки была принята следующая последовательность действий.

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

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

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

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

Показатели справочников УПСС включают всю номенклатуру затрат, которые предусматриваются действующей методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС 81-35.2004 с учетом непредвиденных работ и затрат. В справочных показателях стоимости учтен следующий круг затрат:

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

Результаты выбора укрупненных стоимостных показателей затрат на создание (замещение) оцениваемого объекта представлены в табл. 66.



Таблица 66.

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

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

Подтверждение информации

Источник: 1. Анализ оценщика.

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

На данном этапе расчетов основными поправками являются:

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

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

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

Поправки на отличия в конструктивных решениях.

Данный вид поправок рассчитывается при наличии отличий в конструктивных решениях элементов зданий и используемых материалов. Поправка рассчитывается на основе зависимости вида:

$$\Delta C_i = C_i * \left(\frac{\varphi_o}{\varphi_a} - 1 \right),$$

где:

 C_i - удельная стоимость затрат на замещение конструктивного элемента; φ_o , φ_a - ценностные коэффициенты для конструктивных элементов объекта оценки и объекта аналога, соответственно.

Результаты расчета поправки на отличия в конструктивных решениях представлены в табл. 67.

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

Таблица 67.

Результаты расчета поправки на отличия в конструктивных решениях

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

Источник: 1. Анализ оценщика.

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

На данном этапе расчетов основными поправками являются.

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

Поправка (коэффициент) на различия в высоте этажа.

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

$$C_h = K_h * C_{общ},$$

где:

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

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



Высота объекта оценки или аналога в м	2,5	2,6	2,7	2,8	2,9	3,0	3,1	3,2	3,3	3,4	3,5	3,6	3,7	3,8	3,9	4,0	4,1	4,2	4,3
2,5	1,000	1,013	1,027	1,040	1,053	1,067	1,080	1,093	1,107	1,120	1,133	1,147	1,160	1,174	1,187	1,200	1,214	1,227	1,240
2,6	0,987	0,999	1,012	1,026	1,040	1,053	1,066	1,079	1,092	1,105	1,119	1,132	1,145	1,158	1,171	1,184	1,198	1,211	1,224
2,7	0,974	0,987	1	1,013	1,026	1,039	1,052	1,065	1,078	1,091	1,104	1,117	1,130	1,143	1,156	1,169	1,182	1,195	1,208
2,8	0,962	0,974	0,987	1,000	1,013	1,026	1,039	1,052	1,065	1,077	1,090	1,103	1,116	1,129	1,141	1,154	1,167	1,180	1,192
2,9	0,949	0,962	0,975	0,987	1,000	1,013	1,026	1,039	1,051	1,064	1,077	1,090	1,103	1,114	1,127	1,139	1,152	1,165	1,177
3,0	0,937	0,949	0,962	0,975	0,987	1,000	1,013	1,025	1,038	1,050	1,063	1,075	1,088	1,099	1,111	1,123	1,135	1,148	1,160
3,1	0,924	0,937	0,950	0,963	0,975	0,988	1,000	1,012	1,024	1,037	1,049	1,061	1,073	1,085	1,097	1,109	1,121	1,133	1,145
3,2	0,911	0,924	0,937	0,950	0,963	0,975	0,988	1,000	1,012	1,024	1,037	1,049	1,061	1,073	1,085	1,097	1,109	1,121	1,133
3,3	0,899	0,911	0,924	0,937	0,950	0,963	0,975	0,988	1,000	1,012	1,024	1,037	1,049	1,061	1,073	1,085	1,097	1,109	1,121
3,4	0,887	0,899	0,911	0,924	0,937	0,950	0,963	0,975	0,988	1,000	1,012	1,024	1,037	1,049	1,061	1,073	1,085	1,097	1,109
3,5	0,875	0,887	0,899	0,911	0,924	0,937	0,950	0,963	0,975	0,988	1,000	1,012	1,024	1,037	1,049	1,061	1,073	1,085	1,097
3,6	0,863	0,875	0,887	0,899	0,911	0,924	0,937	0,950	0,963	0,975	0,988	1,000	1,012	1,024	1,037	1,049	1,061	1,073	1,085
3,7	0,851	0,863	0,875	0,887	0,899	0,911	0,924	0,937	0,950	0,963	0,975	0,988	1,000	1,012	1,024	1,037	1,049	1,061	1,073
3,8	0,839	0,851	0,863	0,875	0,887	0,899	0,911	0,924	0,937	0,950	0,963	0,975	0,988	1,000	1,012	1,024	1,037	1,049	1,061
3,9	0,827	0,839	0,851	0,863	0,875	0,887	0,899	0,911	0,924	0,937	0,950	0,963	0,975	0,988	1,000	1,012	1,024	1,037	1,049
4,0	0,815	0,827	0,839	0,851	0,863	0,875	0,887	0,899	0,911	0,924	0,937	0,950	0,963	0,975	0,988	1,000	1,012	1,024	1,037
4,1	0,803	0,815	0,827	0,839	0,851	0,863	0,875	0,887	0,899	0,911	0,924	0,937	0,950	0,963	0,975	0,988	1,000	1,012	1,024
4,2	0,791	0,803	0,815	0,827	0,839	0,851	0,863	0,875	0,887	0,899	0,911	0,924	0,937	0,950	0,963	0,975	0,988	1,000	1,012
4,3	0,779	0,791	0,803	0,815	0,827	0,839	0,851	0,863	0,875	0,887	0,899	0,911	0,924	0,937	0,950	0,963	0,975	0,988	1,000

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

Высота объекта-аналога составляет 2,7 м.

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

Поправка (коэффициент) на разницу в объеме или площади.

Данная поправка учитывает изменение стоимости работ, обусловленное различиями в размерах оцениваемого объекта (здания) объекта-аналога.

Коэффициент соотношения объема (площади) оцениваемого объекта и объекта – аналога определялся по формуле:

$$K_{V(S)} = \frac{V_o(S_o)}{V_A(S_A)},$$

где:

$V_o(S_o)$ – объем (площадь) оцениваемого объекта, куб. м (кв. м);

$V_A(S_A)$ – объем (площадь) объекта – аналога, куб. м (кв. м).

Количественные значения поправок приведены в соответствующих разделах справочника УПСС «Жилые дома», 2020 издательства КО-ИНВЕСТ и представлены в табл. 68.

Таблица 68.

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

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

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

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

Поправка (коэффициент) на различия в сейсмичности:

Данная поправка вводится в случае, когда оцениваемый объект располагается в районе с

сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности, для которой рассчитаны стоимостные показатели в соответствующем справочнике УПСС.

Расчет коэффициента проводится по следующей формуле:

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

где:

α_c , α_i , - коэффициенты уровня стоимости объекта соответственно при сейсмичности, учтенной в справочнике (6 баллов), и при сейсмичности в j-ом районе расположения оцениваемого объекта.

Количественные значения коэффициентов для расчета корректировки на сейсмичность представлены в табл. 69.

Таблица 69.

Количественные значения коэффициентов для расчета корректировки на сейсмичность	
Сейсмичность в баллах	α
6	1
7	1,04
8	1,05
9	1,08
10	1,09

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

Оцениваемый объект и объект – аналог находятся в районе с одинаковыми (равными) условиями сейсмичности, величина коэффициентов α для оцениваемого объекта недвижимости и объекта – аналога составила одинаковое значение. Виду этого, значение данной поправки (корректировки) принято равным 1,0.

Поправка (коэффициент) на изменение цен в строительстве:

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

Расчетная зависимость для определения значения данного показателя имеет следующий вид:

$$K_{\text{пер}} = I_{\text{ИЦС}\#120}^{01.07.2022/01.01.2020} * I_{31.12.2022/01.07.2022} * I_{31.12.2023/31.12.2022} * I_{31.12.2024/31.12.2023} * I_{\text{Датаоценки}/31.12.2024},$$

где:

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

$I_{31.12.2022/01.07.2022}$ - индекс цен на строительно-монтажные работы на 31.12.2022 по отношению к 01.07.2022 г. для Тюменской области;

$I_{31.12.2023/31.12.2022}$ - индекс цен на строительно-монтажные работы на 31.12.2023 по отношению к 31.12.2022 г. для Тюменской области;

$I_{31.12.2024/31.12.2023}$ - индекс цен на строительно-монтажные работы на 31.12.2023 по отношению к 31.12.2022 г. для Ханты-Мансийского автономного округа - Югра;

$I_{\text{Датаоценки}/31.12.2024}$ - индекс цен на строительно-монтажные работы на дату оценки по отношению к 31.12.2023 г. для Ханты-Мансийского автономного округа - Югра.

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

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

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

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

В связи с тем, что в настоящем отчете дата оценки июнь 2024 г., а данные, представленные в разд. 2.2.2.1 Корректирующие коэффициенты стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений для применения на территории Российской Федерации Межрегионального информационно – аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве. Выпуск



№ 120, 2022г.», приведены по состоянию на 01.07.2022 г., то необходимо ввести коэффициент (коэффициенты), учитывающий (учитывающие) разницу между датой оценки и данными, представленными в используемом источнике информации.

Расчет коэффициента $I_{31.12.2022/01.07.2022}$, учитывающего разницу между 31.12.2022 г. и 01.07.2022 г., проводился на основе информации, представленной в разд. 2.1 Строительно – монтажные работы. Средние региональные индексы рассчитанные по отношению к уровню цен на 01.01.2022 г. Межрегионального информационно – аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве. Выпуск № 122, 2022г.».

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

- по состоянию на 01.07.2022 г. (конец июня 2022 г.) – 1,0795;
- по состоянию на 31.12.2022 г. (конец декабря 2022 г.) – 1,1058.

Расчетная зависимость для определения коэффициента $I_{31.12.2022/01.07.2022}$, учитывающего разницу между 31.12.2022 г. и 01.07.2022 г., имеет следующий вид:

$$I_{31.12.2022/01.07.2022} = \frac{I_{31.12.2022}}{I_{01.07.2022}} = \frac{1,1058}{1,0795} = 1,0244,$$

Расчет коэффициента $I_{31.12.2023/31.12.2022}$, учитывающего разницу между 31.12.2023 г. и 31.12.2022 г., проводился на основе информации, представленной в разд. 2.1 Строительно – монтажные работы. Средние региональные индексы рассчитанные по отношению к уровню цен на 01.01.2023 г. Межрегионального информационно – аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве. Выпуск № 126, 2024г.».

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

- по состоянию на 31.12.2022 г. (конец декабря 2022 г.) – 1,0;
- по состоянию на 31.12.2023 г. (конец декабря 2023 г.) – 1,1104.

Расчетная зависимость для определения коэффициента $I_{31.12.2023/31.12.2022}$, учитывающего разницу между 31.12.2023 г. и 31.12.2022 г., имеет следующий вид:

$$I_{31.12.2023/31.12.2022} = \frac{I_{31.12.2023}}{I_{31.12.2022}} = \frac{1,1104}{1,0} = 1,1104,$$

Расчет коэффициента $I_{31.12.2024/31.12.2023}$, учитывающего разницу между 31.12.2024 г. и 31.12.2023 г. (01.01.2024 г.) проводился на основе информации, представленной в разд. 2.1 Строительно – монтажные работы. Средние региональные индексы рассчитанные по отношению к уровню цен на 01.01.2024 г. Межрегионального информационно – аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве. Выпуск № 130, 2024 г.».

В соответствии с данными, представленными в вышеуказанном источнике информации, значение индексов на строительно – монтажные работы на территории Ханты-Мансийского автономного округа - Югра составляет:

- по состоянию на 01.01.2024 г. (конец декабря 2023 г.) – 1,0;
- по состоянию на 31.12.2024 г. – 1,0675.

Расчетная зависимость для определения коэффициента $I_{31.12.2024/31.12.2023}$, учитывающего разницу между 31.12.2024 г. и 31.12.2023 г., имеет следующий вид:

$$I_{31.12.2024/31.12.2023} = \frac{I_{31.12.2024}}{I_{31.12.2023}} = \frac{1,0675}{1,0} = 1,0675,$$

Расчет коэффициента $I_{\text{Датаоценки}/31.12.2024}$, учитывающего разницу между датой оценки и 31.12.2024 г. (01.01.2025 г.) проводился на основе информации, представленной в разд. 2.1 Строительно – монтажные работы. Средние региональные индексы рассчитанные по отношению к уровню цен на 01.01.2025 г. Межрегионального информационно – аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве. Выпуск № 131, 2025 г.».

В соответствии с данными, представленными в вышеуказанном источнике информации, значение индексов на строительно – монтажные работы на территории Ханты-Мансийского автономного округа - Югра составляет:

- по состоянию на 01.01.2024 г. (конец декабря 2024 г.) – 1,0;



- по состоянию на дату оценки (конец мая 2025 г.) – 1,0235.

Расчетная зависимость для определения коэффициента $I_{\text{Датаоценки} \text{ 31.12.2024}}$, учитывающего разницу между датой оценки и 31.12.2024 г. (01.01.2025 г.), имеет следующий вид:

$$I_{\text{Датаоценки} \text{ 31.12.2024}} = \frac{I_{\text{Дата оценки}}}{I_{\text{31.12.2024}}} = \frac{1,0235}{1,0} = 1,0235$$

Соответственно, скорректированное значение поправки (коэффициента) на изменение цен в строительстве для условий строительства на территории Ханты-Мансийского автономного округа - Югра, по состоянию на дату оценки, с учетом округлений, составляет:

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

$$K_{\text{пер}} = 1,281 * 1,0244 * 1,1104 * 1,0675 * 1,0235 = 1,592$$

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

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

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

Поправка (коэффициент), учитывающая прибыль предпринимателя

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

Данная величина отражает степень риска и уровень компетентности предпринимателя (инвестора), связанные с реализацией строительного проекта, а также тот факт, что возможность использования объекта откладывается по сравнению с приобретением готового объекта.

Рентабельность инвестиций (прибыль предпринимателя, инвестора) может быть рассчитана на основе зависимости вида:

$$R_{\text{ин.}} = (1 + D)^T - 1,$$

где:

D - доходность инвестиций, % годовых.

При проведении настоящей оценки значение величины прибыли предпринимателя было определено на основе информации, представленной в издании «Справочник оценщика недвижимости-2025. Жилая недвижимость. Жилые дома. Дачи, дома, таунхаусы, коттеджи. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год.

Значения прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство жилых домов (прибыль девелопера) представлены в табл. 70.

Таблица 70.

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

№ п/п	Источник	Условия применения поправки	Значение, %
1	Данные, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости-2025. Жилая недвижимость. Жилые дома. Дачи, дома, таунхаусы, коттеджи. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год	Среднее значение прибыли предпринимателя для жилых домов в городах с численностью населения до 500 тыс. чел, по данным опроса экспертов-оценщиков	15,9
2	Данные, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости-2025. Жилая недвижимость. Жилые дома. Дачи, дома, таунхаусы, коттеджи. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год	Среднее значение прибыли предпринимателя для жилых домов в городах с численностью населения до 500 тыс. чел, по данным опроса экспертов-сотрудников банковских структур	16,9
Среднее значение			16,4
Подтверждение информации			



№ п/п	Источник	Условия применения поправки	Значение, %
Таблица 443. Значение «Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство объектов в зависимости от типа жилого дома в городах с населением менее 500 тыс. чел.			
	Класс объектов	Среднее значение	Расчетный показатель
1	Дом	15,0%	10,0% 21,2%
2	Таунхаусы	17,2%	11,8% 22,4%
3	Коттеджи	18,2%	17,2% 24,0%
Таблица 452. Значение «Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство объектов в зависимости от типа жилого дома в городах с населением менее 500 тыс. чел.			
	Класс объектов	Среднее значение	Расчетный показатель
1	Дом	15,0%	9,0% 24,0%
2	Таунхаусы	20,0%	13,0% 26,0%
3	Коттеджи	22,5%	18,1% 32,5%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости-2025. Жилая недвижимость. Жилые дома. Дачи, дома, таунхаусы, коттеджи. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год.
2. Анализ оценщика.

Таким образом, в настоящем отчете значение величины прибыли предпринимателя было принято равным 16,4% годовых.

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

Для определения срока строительства жилого дома, в отношении которого проводятся расчеты, в качестве исходных данных были использованы данные, представленные в табл. 71.

Таблица 71.
Исходные данные для определения срока строительства здания, в отношении которого проводятся расчеты

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

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

На основе данных, представленных в табл. 71, была получена модель расчета продолжительности (срока) строительства жилых домов, аналогичных жилому дому, в отношении которого проводятся расчеты. Графическая интерпретация данной модели представлена на рис. 12.

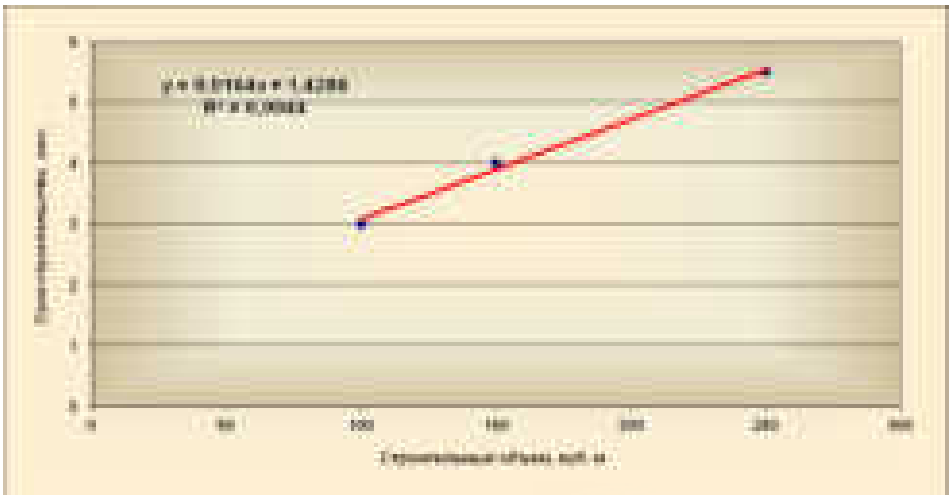


Рис. 12. Графическая интерпретация модели расчета срока строительства жилых домов

Математическое выражение данной модели имеет следующий вид:



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

где:

T - срок строительства здания, мес.;

S - площадь, кв. м.

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

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

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

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

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

$$R_{ин.} = (1 + 0,164)^{2,5/12} - 1 = 0,032 = 3,2\%$$

Таким образом, в расчетах оценщик принял значение данной поправки в размере 3,2%, что соответствует коэффициенту 1,032.

Поправка (коэффициент), учитывающая налог на добавленную стоимость.

Согласно действующему законодательству РФ, на дату проведения оценки ставка налога на добавленную стоимость (НДС) составляет 20%. Таким образом, коэффициент, учитывающий НДС, составляет 1,2.

Определение стоимости затрат на замещение объекта.

Результаты расчета стоимости затрат на замещение оцениваемого объекта, с учетом округлений, представлены в табл. 72.

Таблица 72.

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

№ п/п	Наименование объекта	Удельная стоимость, руб./ед. изм.	Кол-во ед. изм. (S, кв. м)	Значения поправок первой группы	Значения поправок второй группы						Стоимость затрат на замещение (округленно), руб	
					C _н	K _{в/с}	K _{сейсм.}	K _{пер.}	K _{рег.}	K _{пред.}		K _{ндс}
1	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом), назначение: жилое, количество этажей 1, площадь 63,7 кв. м, кадастровый номер: 86:12:0101055:265	22 029	63,7	- 1 417	1,0325	1	1	1,592	1	1,032	1,2	2 673 000

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Расчет стоимости объекта на основе использования затратного подхода

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

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

где:

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

$I_{ф}$ - величина физического износа;

$I_{фн}$ - величина функционального износа;

$I_{вн}$ - величина внешнего износа.

Износ определяется, как снижение стоимости объекта недвижимости вследствие воздействия различных факторов. Накопленный износ включает: физический, функциональный (моральный) и износ внешнего воздействия (экономический).

Физический износ - это потеря стоимости за счет естественных процессов в процессе эксплуатации, разложения (ветхости), сухого гниения, коррозии или дефектов конструктивных элементов, а также механических повреждений элементов.

Функциональный износ - является потерей стоимости вследствие недостатков проектирования и несоответствия объекта современным требованиям рынка, а также морального устаревания использованных материалов и конструкций.



Износ внешнего воздействия - определяется, как изменение стоимости объекта недвижимости вследствие изменения ситуаций на рынке, изменения финансовых и законодательных условий, то есть факторов, непосредственно с оцениваемым объектом не связанных.

Определение функционального износа

Функциональный износ - потеря стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям.

С точки зрения текущих рыночных стандартов, функциональный износ вызывается:

- недостатками, требующими добавления элементов;
- недостатками, требующими замены или модернизации элементов;
- «сверхулучшениями».

С момента строительства объектов аналогичных оцениваемому, и до даты проведения оценки, не произошло существенных изменений в технологии строительства объектов данного назначения. Кроме того, не изменились требования к основным эксплуатационным параметрам таких объектов. Данные факты свидетельствуют об отсутствии у оцениваемого объекта функционального износа.

Определение внешнего износа

Внешний износ - уменьшение полезности объекта за счет воздействия внешних факторов. Это может быть экономическая ситуация, тенденции рынка. Определить эту величину можно только на основе анализа рынка объектов-аналогов или экспертным путем. В настоящем отчете значение внешнего износа было принято равным нулю.

Таким образом, в настоящем отчете для оцениваемого здания (жилого дома) определялся только физический износ.

Определение физического износа

Под физическим износом конструкций, элемента, системы инженерного оборудования, и объекта в целом следует понимать утрату ими первоначальных технико – эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и др.) в результате воздействия природно – климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы или объекта в целом, и их восстановительной стоимости.

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

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

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

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

Для общественных объектов предусмотрена более широкая разбивка по группам.

- I Каркасные, с железобетонным или металлическим каркасом, заполненным каменными материалами 175 лет;
- II Особо капитальные, со стенами из штучных камней, крупных блоков 150 лет;
- III С каменными стенами из штучных камней или крупных блоков 125 лет;
- IV С каменными стенами облегченной кладки 100 лет;
- V Со стенами облегченной кладки 80 лет;
- VI Деревянные 50 лет;
- VII Деревянные щитовые или каркасные 25 лет;
- VIII Облегченные 15 лет;
- IX Палатки, павильоны, ларьки и другие легкие здания торговли 10 лет.

Источник: <https://uristi.guru/kvartira/srok-ekspluatatsii.html>

Исходя из представленной классификации, срок службы оцениваемого здания (жилого дома) составляет 50 лет.

Срок эксплуатации оцениваемого здания (жилого здания) определялся на основе зависимости следующего вида:

$$T = (\text{Год оценки} - \text{Год ввода}) / 365,$$



где:

Год оценки - год, в котором проводится оценка;

Год ввода - го ввода объекта недвижимости в эксплуатацию (год окончания строительства).

При расчете сроков эксплуатации оцениваемого здания использовались следующие данные:

- год, в котором проводится оценка – 2025;

- год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию – 1959 г. (согласно данным Технического паспорта).

Исходя из расчетного срока эксплуатации оцениваемого здания (жилого дома), составляющего 66 лет, можно констатировать, что данный срок превысил срок службы здания, исходя из его конструктивных материалов (элементов).

По состоянию на дату оценки, исходя из материалов, предоставленных заказчиком, определено, что оцениваемое здание (жилой дом) находится в ветхом состоянии, непригодным для дальнейшей эксплуатации и подлежащим сносу (разбору).

Взаимосвязь степени физического износа с состоянием конструкций или всего объекта представлено ниже:

- состояние «Хорошее» - физический износ до 10%;
- состояние «Вполне удовлетворительное» - физический износ 11-20%;
- состояние «Удовлетворительное» - физический износ 21-30%;
- состояние «Не вполне удовлетворительное» - физический износ 31-40%;
- состояние «Неудовлетворительное» - физический износ 41-60%;
- состояние «Ветхое» - физический износ 61-75%;
- состояние «Негодное, аварийное» - физический износ более 75%.

Исходник: <https://uristi.guru/kvartira/srok-ekspluatatsii.html>

Исходя из состояния оцениваемого здания (жилого дома) значение физического износа определено на уровне 75%.

Результаты расчета стоимости оцениваемого жилого дома, с учетом его износа и округлений, представлены в табл. 73.

Таблица 73.

Результаты расчета стоимости оцениваемого жилого дома, с учетом его износа и округлений

Наименование объекта	Стоимость затрат на восст., руб.	Ф физ., %	Ф функ., %	Ф внеш., %	С изн., руб. (округленно)
Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом), назначение: жилое, количество этажей 1, площадь 63,7 кв. м, кадастровый номер: 86:12:0101055:265	2 673 000	75	0	0	668 000

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Определение стоимости возвратных материалов, получаемых от разборки конструкций здания

Как показал анализ наилучшего и наиболее эффективного использования, демонтаж (снос) существующего улучшения (жилого дома) является наиболее рациональным.

В результате разборки на объектах образуются: строительный мусор; вторичное сырье (металлолом, дрова, кирпичный щебень и т.д.); материалы и конструкции, пригодные к повторному применению, так называемые возвратные материалы.

При решении вопросов об отражении в смете доходов и затрат, связанных с использованием возвратных материалов, руководствуются следующими положениями:

- возвратные материалы являются собственностью заказчика;
- стоимость возвратных материалов не учитывается при определении сметной стоимости и договорной цены на ремонтно – строительные работы, но подлежит исключению из суммы оплаты при расчетах за выполненные работы;
- условия передачи и взаиморасчетов за возвратные материалы определяются заказчиком и подрядчиком при заключении договора подряда. При этом возможны три случая:

а) устанавливается ответственность подрядчика за сохранность материалов при разборке и доставке на склад заказчика;

б) предусматривается передача возвратных материалов подрядчику для использования в производстве работ, стоимость возвратных материалов определяется и исключается при оплате выполненных работ;

в) не оговаривается порядок использования возвратных материалов. Они рассматриваются как строительный мусор, удаление которого со строительной площадки заказчик обязан согласовать с соответствующими органами (определить место складирования) и оплатить подрядчику затраты по погрузке и вывозу строительного мусора.



В общем случае, количество пригодных для применения возвратных материалов, полученных от разборки и передаваемых заказчику или подлежащих складированию с целью дальнейшего использования, а также конкретная масса негодных материалов и строительного мусора, подлежащих вывозу на свалку, определяются на основании актов обследования и осмотра их в натуре.

Обычно предусматривается повторное использование долговечных материалов (железобетонные плиты, колонны, облицовочные плиты и т.д.). В этом случае в смете необходимо учесть затраты на приведение их в пригодное состояние: очистку, облагораживание, стоимость работ по испытанию материалов и сертификации.

Затраты на вывоз строительного мусора, получаемого от разборки конструктивных элементов, санитарно – технического оборудования зданий и сооружений определяются в сметах по действующим тарифам на перевозки грузов для строительства (с учетом погрузки), исходя из массы мусора и расстояния вывоза от строительной площадки до места свалки. Объемная масса строительного мусора (в плотном теле) принимается по усредненным нормам, т/м³. Масса разбираемых металлоконструкций и инженерно – технологического оборудования принимается по проектным данным.

При расчете стоимости возвратных материалов, получаемых от разборки конструкций оцениваемых зданий, использовалась методика СН 436-72 «Примерные нормы выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе», утвержденные Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства 24.02.1972 г.

В данной методике расчет выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе, исчисляется в виде процента от восстановительной стоимости зданий с учетом их физического износа, а также от материала стен, этажности и строительного объема зданий.

Шифр каждой нормы состоит из четырех индексов – трех цифровых и одного буквенного:

- первый индекс шифра обозначает материал стен здания (1 – каменные, 2- деревянные, 3 – стены смешанной конструкции);
- второй индекс шифра обозначает этажность здания (1 – одноэтажное, 2 – двухэтажное, 3 – трехэтажные);
- третий индекс шифра обозначает категорию физического износа здания (1 – до 20%, 2 – от 21% до 40%, 3 – от 41% до 60%, 4 – от 61% до 80%);
- четвертый индекс шифра определяет объем здания.

В данные нормы включены затраты по приведению материалов, получаемых от разборки зданий, в состояние, пригодное для повторного использования в строительстве или для их реализации, а также затраты на транспортирование материалов к месту их складирования, погрузочно – разгрузочные работы и хранение.

Примерные нормы выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе (в % от восстановительной стоимости зданий с учетом износа) представлены в табл. 74.

Таблица 74.

**Примерные нормы выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе
(в % от восстановительной стоимости зданий с учетом износа)**

Шифр (материал стен, этажность и категория износа здания)	Объем здания в куб. м, до						
	200	500	1000	1500	2000	3000	5000 и более
	Индекс						
	а	б	в	г	д	е	ж
1-1-1	11,3	10,9	10,2				
1-1-2	10,6	9,5	8,37				
1-1-3	6	5,4	5				
1-1-4	1,85	1,6	1,4				
1-2-1		14,2	12,7	12,4	9,5	8,38	6,29
1-2-2		9,7	8,57	7,91	7,51	6,77	5,9
1-2-3		7,2	6,38	6,19	6,17	5,57	4,65
1-2-4		4,3	3,4	2,78	2	1,38	1,08
1-3-1				12,1	11,1	9,4	8,2
1-3-2				7,4	7,33	7,2	7,1
1-3-3				6,11	5,45	4,65	4,49
1-3-4				1,19	1,05	0,85	0,83
2-1-1	8,7	8,67	8,4	6,9	6,14		
2-1-2	6,85	6,73	6,7	6,4	6,02		
2-1-3	7,22	5,21	4,96	3,66	3,48		
2-1-4	1,88	1,43	1,37	1,26	1,16		
2-2-1			8,12	7,55	5,99	5,95	5,78
2-2-2			6,8	6,74	5,85	5,77	5,5
2-2-3			6,52	4,9	4,14	4,13	2,48



Шифр (материал стен, этажность и категория износа здания)	Объем здания в куб. м, до						
	200	500	1000	1500	2000	3000	5000 и более
	Индекс						
	а	б	в	г	д	е	ж
2-2-4			2,1	1,93	1,81	1,7	1,3
3-2-1			10,5	10	7,55	6,93	6,75
3-2-2			8,37	7	6,37	5,95	5,18
3-2-3			4,83	4,51	4,04	3,55	3,3
3-2-4			2,05	1,98	1,45	1,44	1,31

Источник: 1. Методика СН 436-72

Расчет стоимости возвратных материалов, получаемых от разборки конструкций оцениваемого здания, проводился по формуле:

$$C_{mat} = C_{изн.} * K_{вых.} / 100,$$

где:

C_{mat} – стоимость материалов, получаемых при разборке здания;

$K_{вых.}$ – нормы выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе, %.

Норма выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе $K_{вых.}$ для оцениваемого здания, определялась на основе данных, представленных в табл. 74.

Шифр (материал стен, этажность и категория износа здания) для оцениваемого здания – 2-1-4.

Объем оцениваемого здания (жилого дома) определен на основе данных технического паспорта и составляет 220 куб. м.

В виду того, что в шифре 2-1-4 отсутствуют данные для строительного объема 220 куб. м, то оценщиком были рассчитаны показатели $K_{вых.}$ для строительных объемов оцениваемого здания с использование зависимости, представленной на рис. 13.

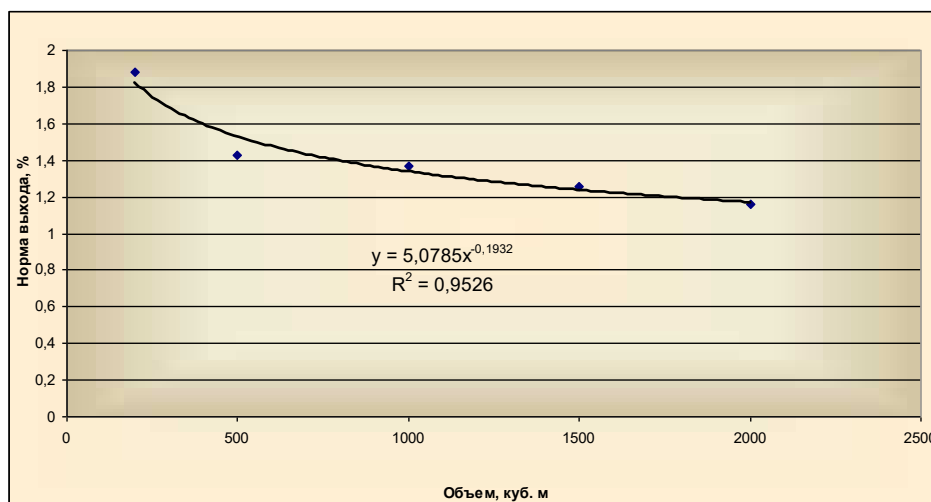


Рис. 13. Зависимость нормы выхода годных материалов для шифра 2-1-4

Расчет стоимости возвратных материалов, получаемых от разборки конструкций оцениваемого здания (жилого дома), находящегося в ветхом состоянии, представлен в табл. 75.

Таблица 75.

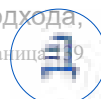
Результаты расчета стоимости возвратных материалов, получаемых от разборки конструкций оцениваемого здания, находящегося в ветхом состоянии

Наименование объекта	$C_{изн.}$ руб.	Индекс материала стен	Индекс этажности	Индекс категории износа	Строит. объем, куб. м	% выхода строит. материалов	Стоимость возврат. материалов, руб. с учетом НДС (округленно)
Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом), назначение: жилое, количество этажей 1, площадь 63,7 кв. м, кадастровый номер: 86:12:0101055:265	668 000	2	1	4	220	1,8*	12 000

Источник: 1. Расчеты оценщика.

* - показатель $K_{вых.}$ для строительного объема оцениваемого здания определен с использование зависимости, представленной выше (см. рис. 13).

Результаты расчета стоимости жилого дома, полученные на основе использования затратного подхода,



с учетом округлений, представлены в табл. 76.

Таблица 76.

Результаты расчета стоимости жилого дома, полученные на основе использования затратного подхода, с учетом округлений

Наименование объекта	Стоимость, руб. с НДС	Стоимость, руб. без учета НДС, округленно
Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом), назначение: жилое, количество этажей 1, площадь 63,7 кв. м, кадастровый номер: 86:12:0101055:265	12 000	10 00

Источник: 1. Расчеты оценщика.

6.4. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом

При проведении настоящей оценки доходный подход для определения стоимости объекта (объектов) оценки не применялся (обоснован отказ). Обоснование отказа от применения доходного подхода к оценке объекта (объектов) оценки представлено в разделе 6.1 настоящего отчета.

6.5. Согласование результатов оценки

Ввиду того, что в настоящем отчете для оцениваемых объектов недвижимости был использован только один подход к оценке – сравнительный (рыночный) или затратный, то в качестве итоговой величины справедливой стоимости объекта (объектов) оценки целесообразно считать результаты, полученные в рамках использования каждого из этих подходов.

Таким образом, в результате проведенных исследований и расчетов определено, что итоговая величина справедливой стоимости оцениваемых объектов недвижимости составляет:

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

9 396 000

(Девять миллионов триста девяносто шесть тысяч) рублей

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

2. Итоговая величина справедливой стоимости объекта индивидуального жилищного строительства, назначение: жилое, количество этажей 1, площадь 63,7 кв. м, кадастровый номер: 86:12:0101055:265, местоположение: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, д. 54, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

10 000

(Десять тысяч) рублей

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

РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ

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

9 396 000**(Девять миллионов триста девяносто шесть тысяч)
рублей**

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

2. Итоговая величина справедливой стоимости объекта индивидуального жилищного строительства, назначение: жилое, количество этажей 1, площадь 63,7 кв. м, кадастровый номер: 86:12:0101055:265, местоположение: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, д. 54, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

10 000**(Десять тысяч)
рублей**

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

Оценщик

И.А. Чужмаков

Генеральный директор

Р.С. Луценко



РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ**1. Нормативные документы**

1. Конституция РФ.
2. Гражданский кодекс РФ.
3. Налоговый кодекс Российской Федерации.
4. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ (последняя редакция).
5. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
6. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
7. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
8. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
9. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
10. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
11. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611).
12. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков.
13. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
14. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года.

2. Справочная литература

1. «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год.
2. «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функциональное назначение объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год.
3. Справочник оценщика недвижимости-2025. Жилая недвижимость. Жилые дома. Дачи, дома, таунхаусы, коттеджи. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год.
4. С.А. Табакова, А.В. Дидковская. ЖИЛЫЕ ДОМА. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2020 г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». — М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2020.
5. Индексы цен в строительстве. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень. - М. КО-Инвест, 2022 г. Выпуск №120.
6. Индексы цен в строительстве. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень. - М. КО-Инвест, 2023 г. Выпуск №122.
7. Индексы цен в строительстве. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень. - М. КО-Инвест, 2024 г. Выпуск №126.
8. Индексы цен в строительстве. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень. - М. КО-Инвест, 2024 г. Выпуск №130.



9. Индексы цен в строительстве. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень. - М. КО-Инвест, 2025 г. Выпуск №131.

3. Методическая литература

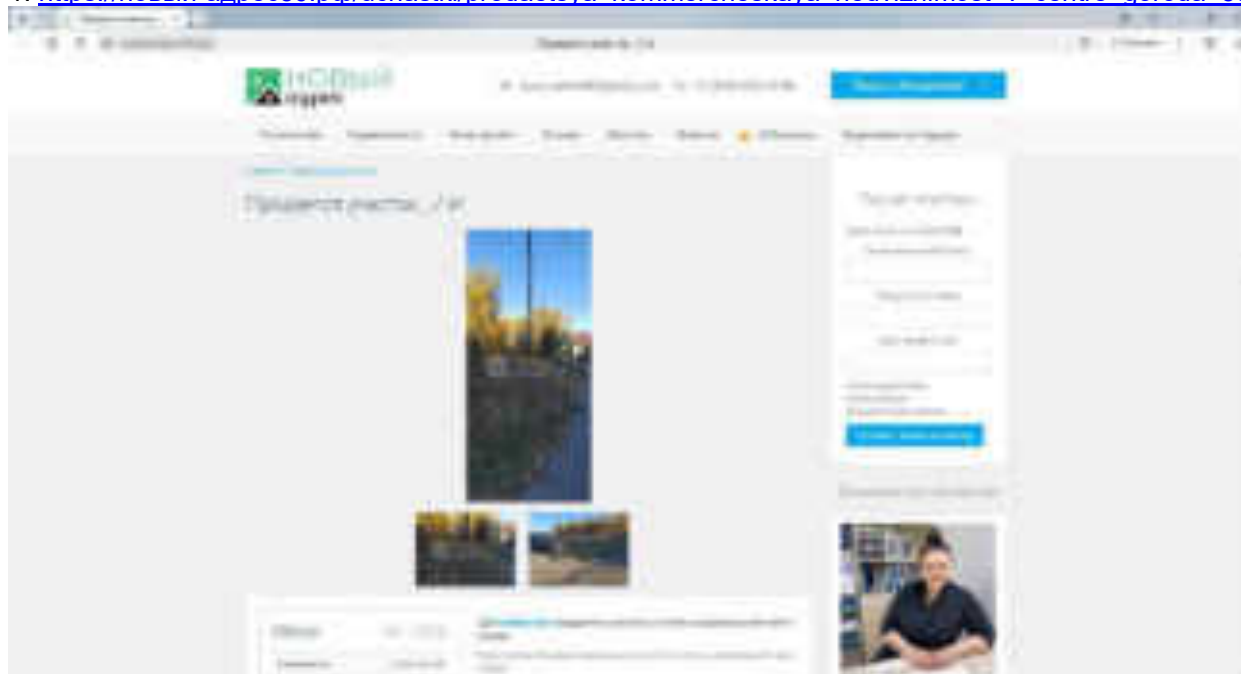
1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учебное и практическое пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
6. Фридман Д., Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.
8. Финансовый менеджмент. Теория и практика: под редакцией Е.С. Стояновой – М., издательство «Перспектива», 2000. – 655 с.
9. Асват Дамодаран. Инвестиционная оценка. Инструменты и методы оценки любых активов. 4-е издание. Москва, 2007. – 1323 с.

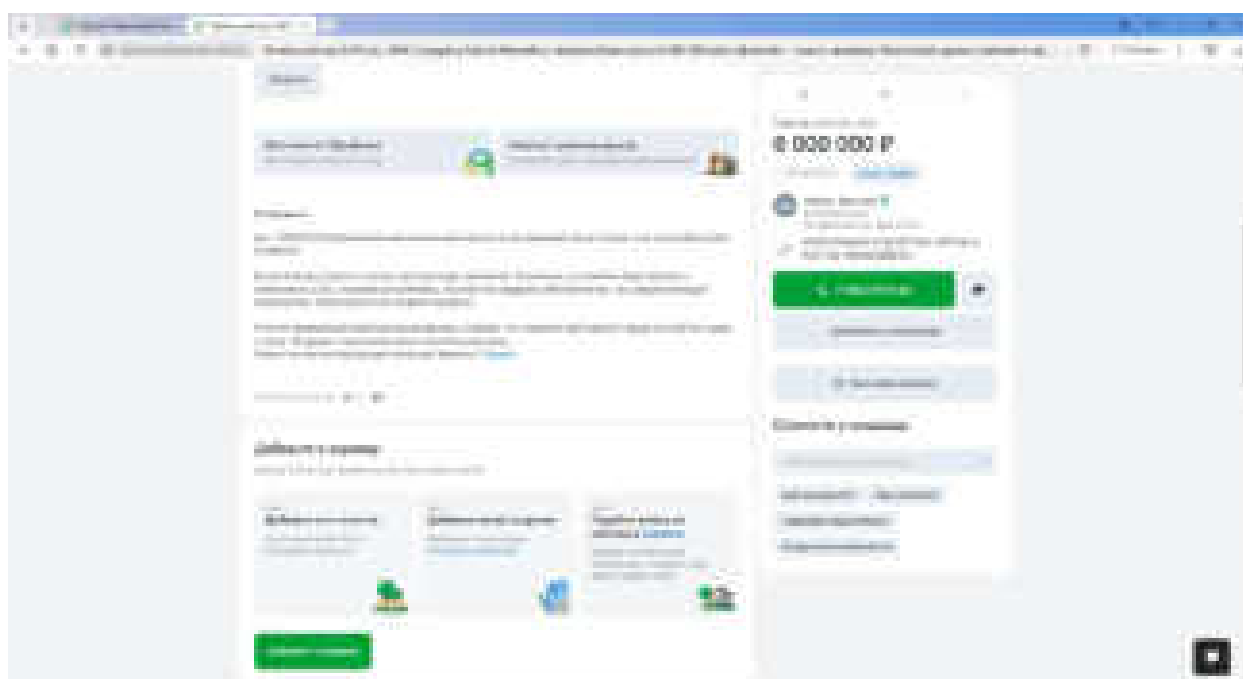
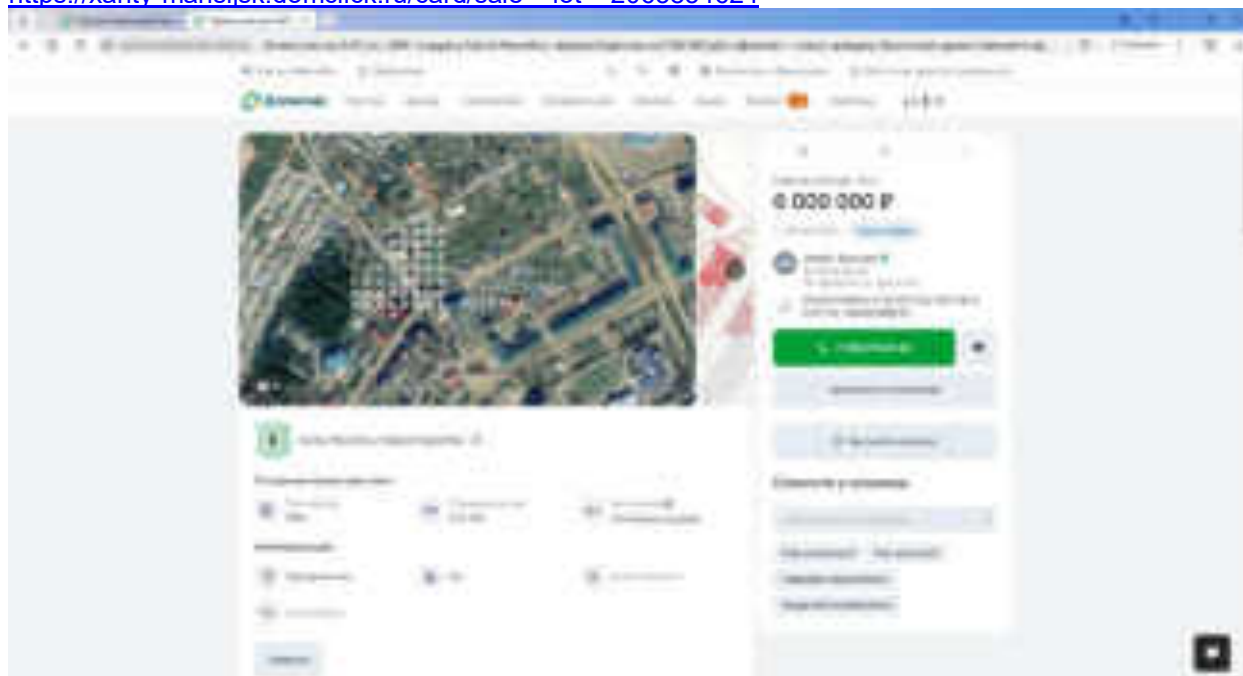


ПРИЛОЖЕНИЕ 1
ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ
ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ



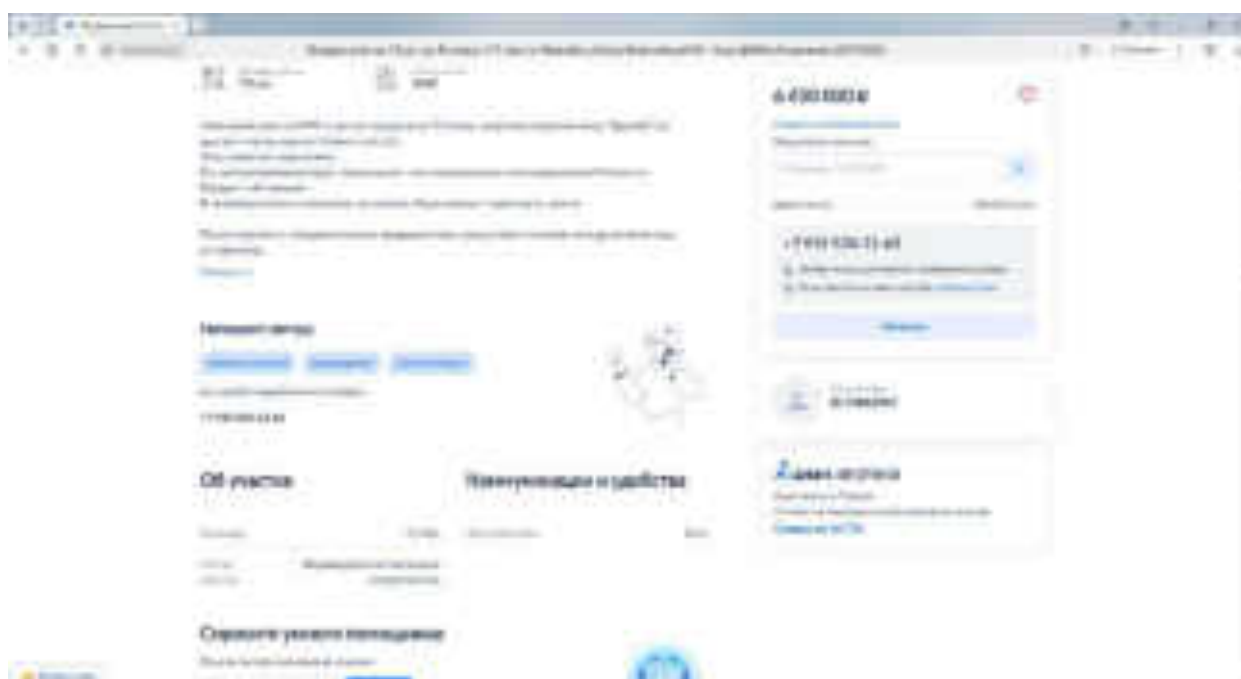
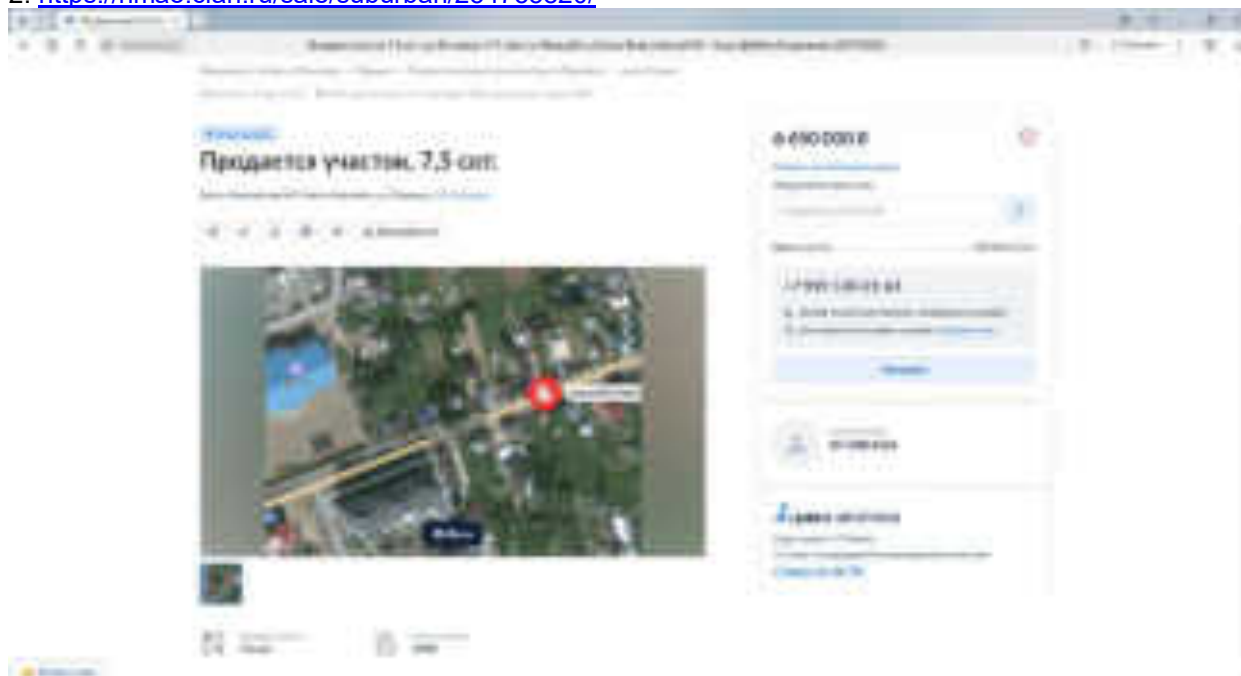
1. https://новый-адрес86.рф/uchastki/prodaetsya_kommercheskaya_nedvizhimost_v_centre_goroda_5650



https://xanty-mansijsk.domclick.ru/card/sale_lot_2065854624



2. <https://hmap.cian.ru/sale/suburban/254755820/>

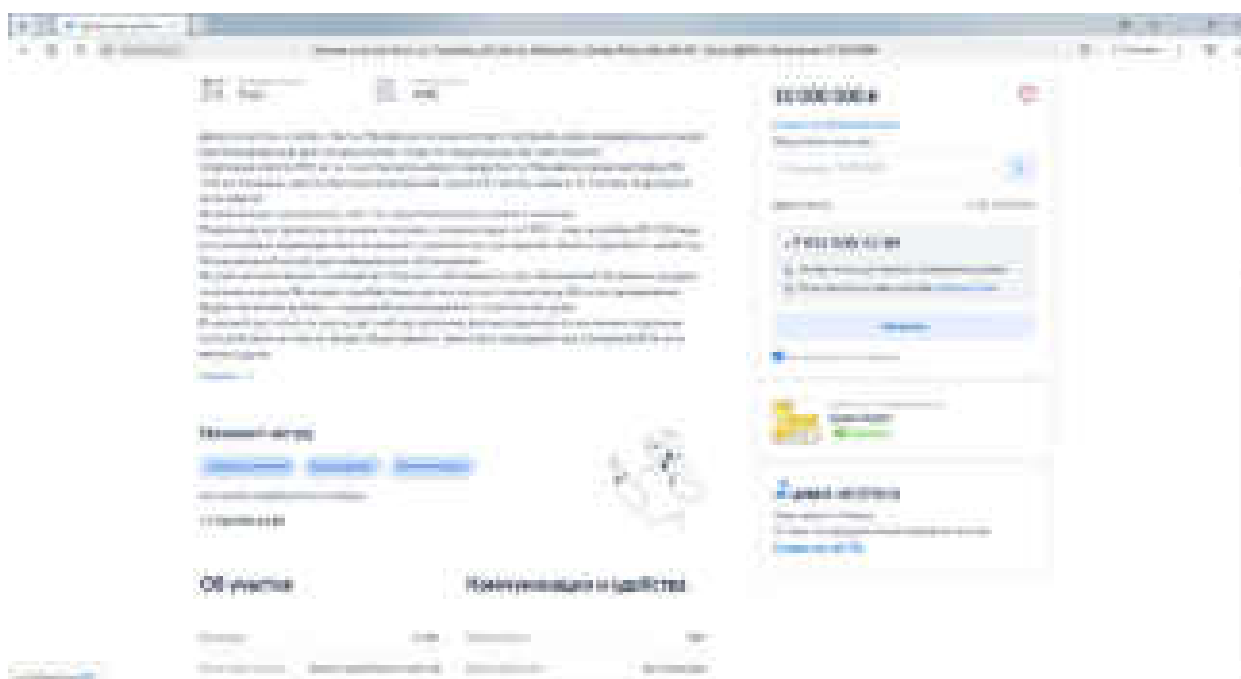
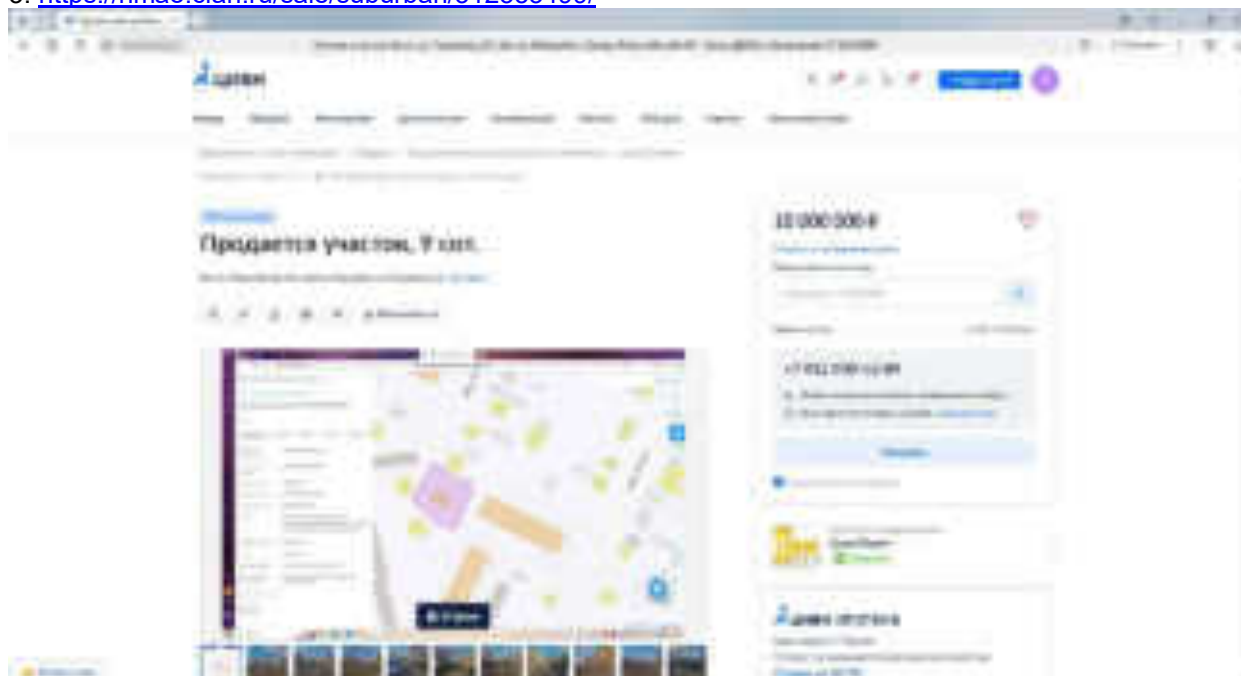


https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=20&coordinate_x=7683510.355871733&coordinate_y=8628385.873138428&theme_id=1&is_copy_url=true&baseLayerId=235&active_layers=36049%2C36048



https://yandex.ru/maps/57/khanty-mansiysk/?l=stv%2Csta&ll=69.021948%2C61.011296&mode=search&panorama%5Bdirection%5D=154.765003%2C-3.555249&panorama%5Bfull%5D=true&panorama%5Bpoint%5D=69.022203%2C61.011397&panorama%5Bspan%5D=113.700685%2C60.000000&sl=69.022154%2C61.011204&text=61.011204%2C69.022154&utm_campaign=desktop&utm_medium=search&utm_source=maps&z=18.94

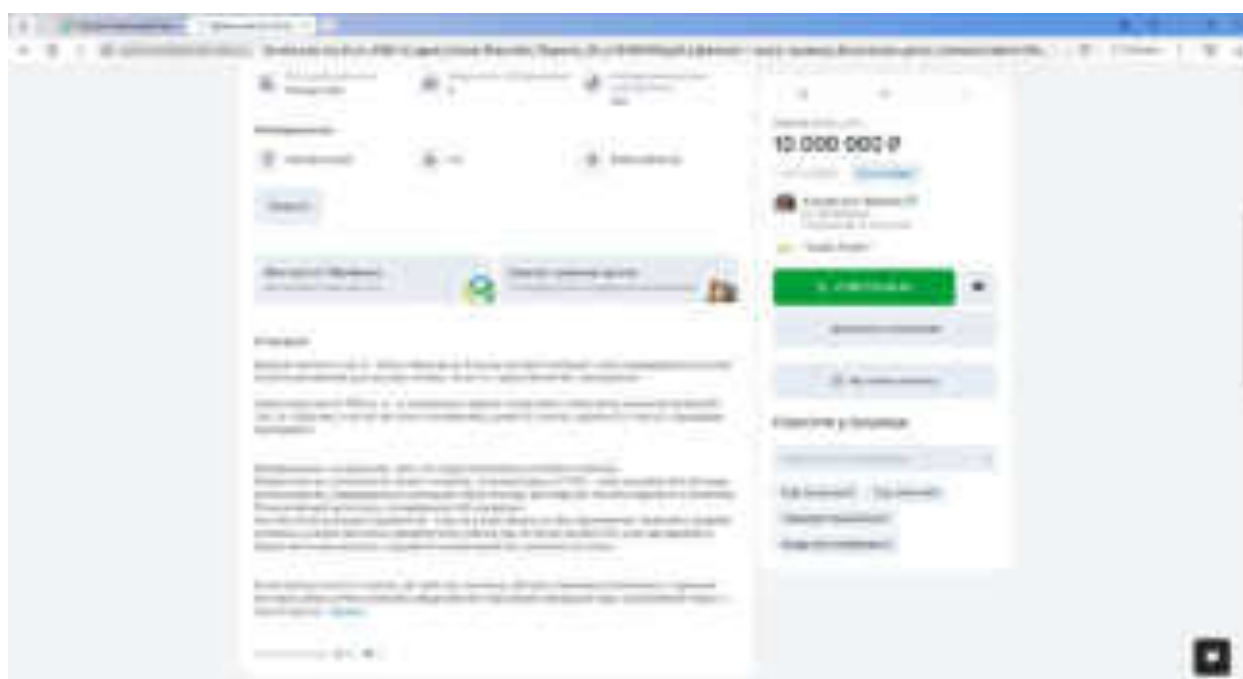
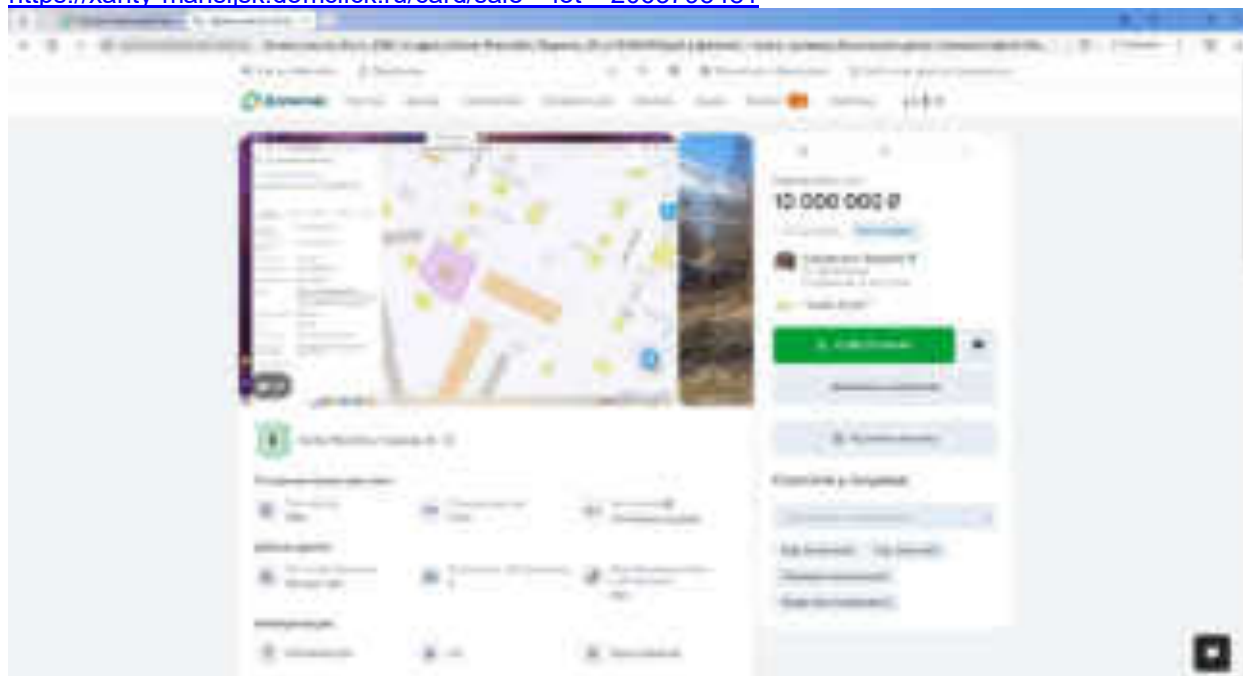


3. <https://hmap.cian.ru/sale/suburban/312353499/>

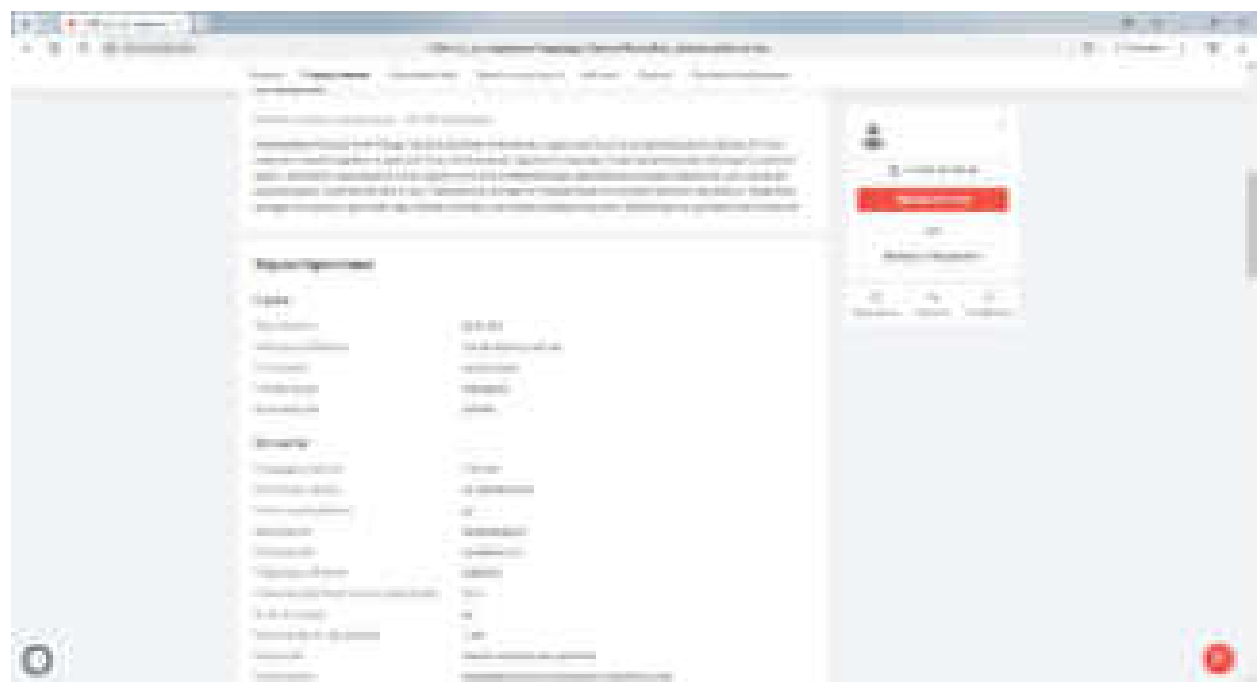
https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=20&coordinate_x=7682283.762333933&coordinate_y=8625877.53403252&theme_id=1&is_copy_url=true&baseLayerId=235&active_layers=36049%2C36048



https://xanty-mansijsk.domclick.ru/card/sale_lot_2063795481



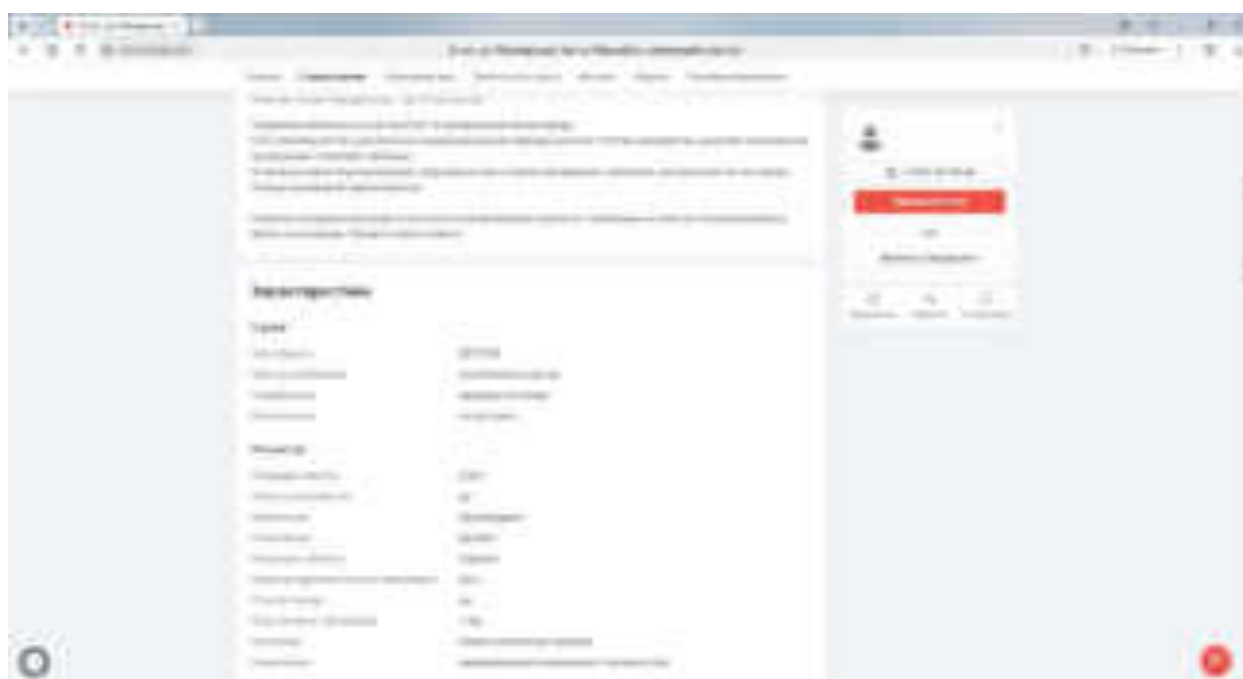
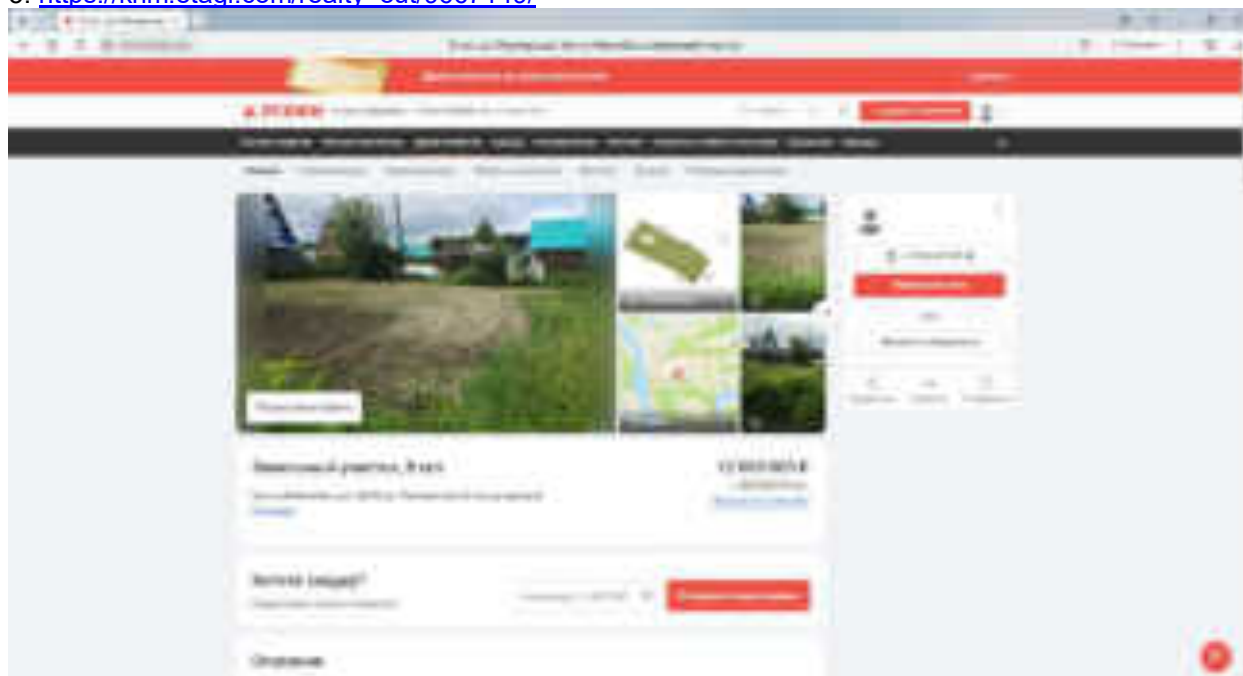
The screenshot shows the Airbnb website interface in Russian. At the top, there's a navigation bar with the Airbnb logo and links for 'Sign in', 'Where to', and 'What to do'. Below this is a search bar with the text 'Where to' and a red 'Search' button. The main content area features a large photo of a house, a map, and a price of \$1000/night. The listing is titled 'Amazing house, 1 km' and includes a description in Russian. At the bottom, there's a section for 'How much?' with a price range and a red 'Show prices' button.



https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=20&coordinate_x=7685225.164675501&coordinate_y=8628864.615813168&theme_id=1&is_copy_url=true&baseLayerId=235&active_layers=36049%2C36048

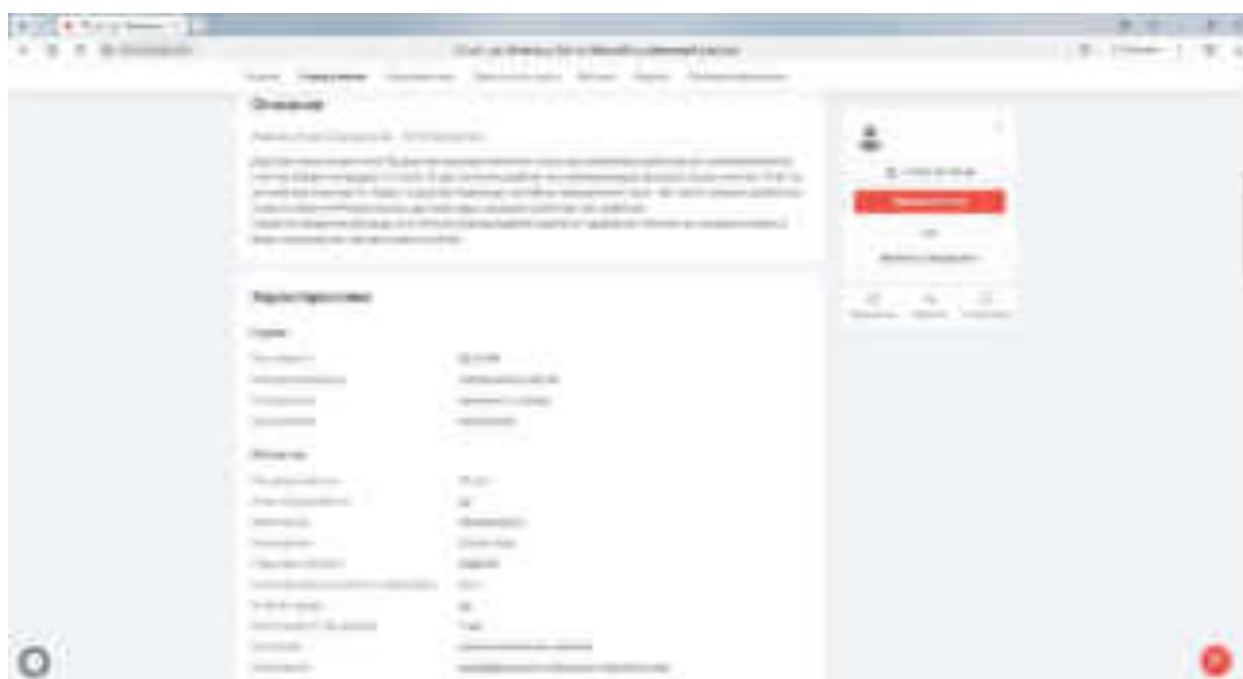
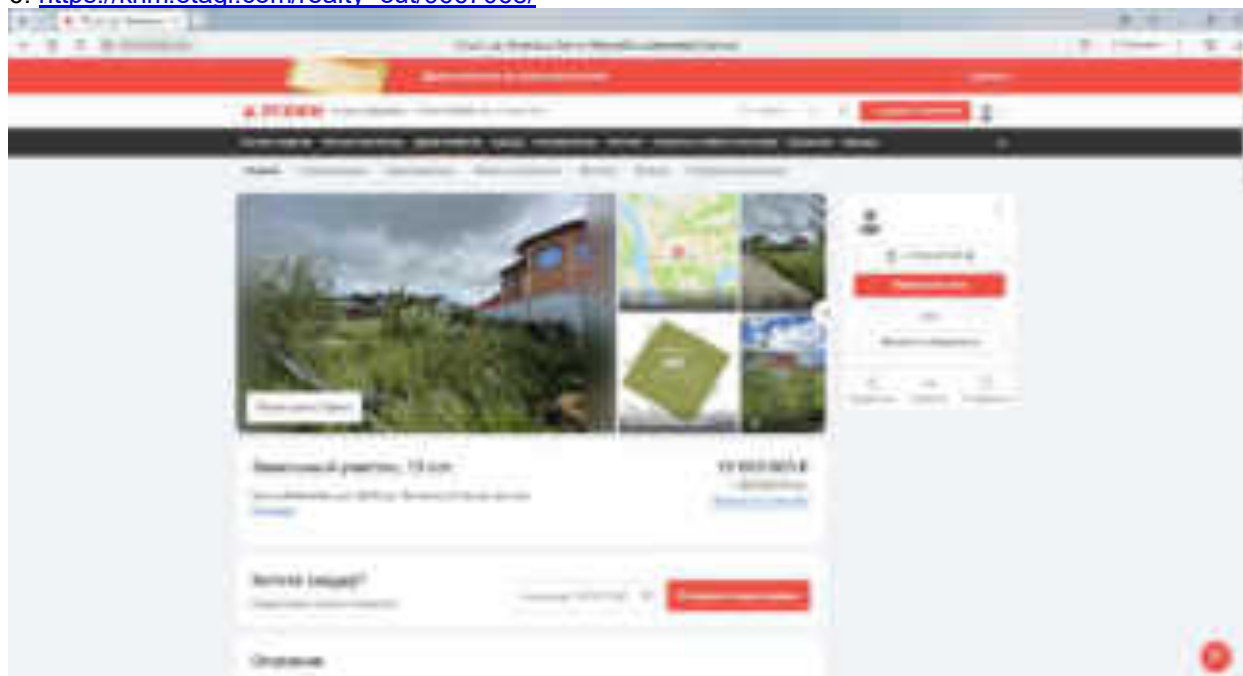


5. https://khm.etagi.com/realty_out/9667149/



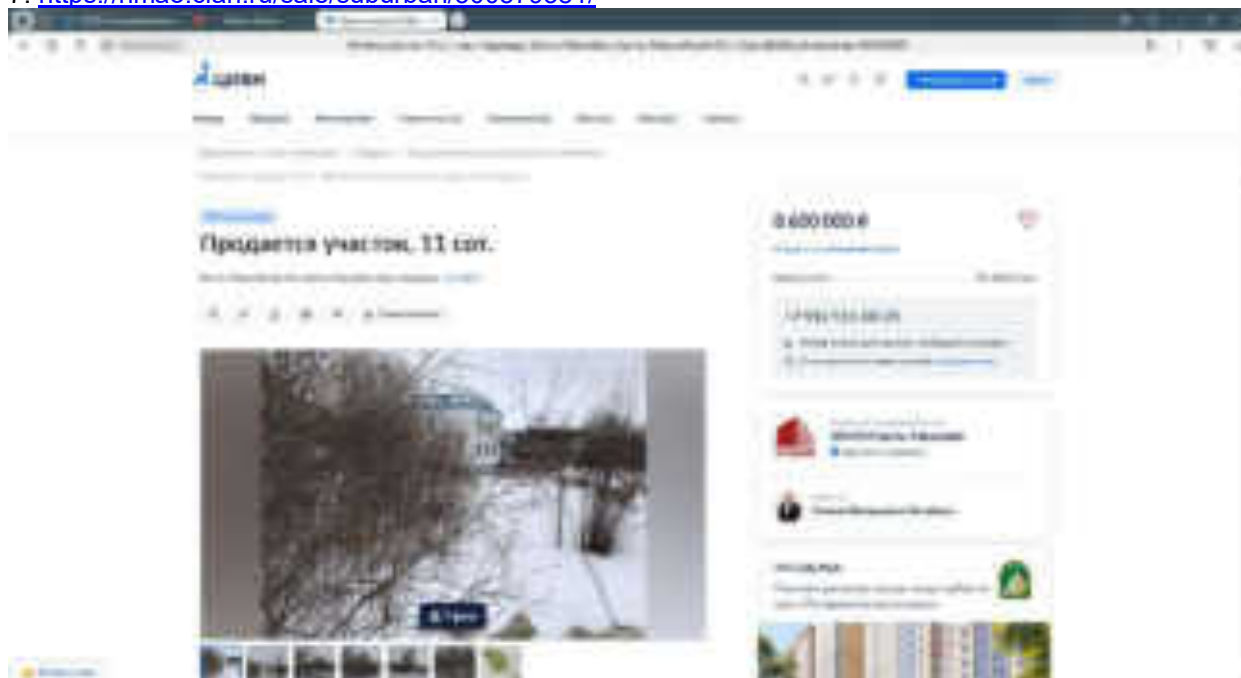
https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=20&coordinate_x=7682273.571124759&coordinate_y=8627359.869343702&theme_id=1&is_copy_url=true&active_layers=36328%2C36049%2C36048&baseLayerId=235



6. https://khm.etagi.com/realty_out/9667068/

https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=20&coordinate_x=7681532.481978729&coordinate_y=8627432.375099316&theme_id=1&is_copy_url=true&baseLayerId=235&active_layers=36049%2C36048

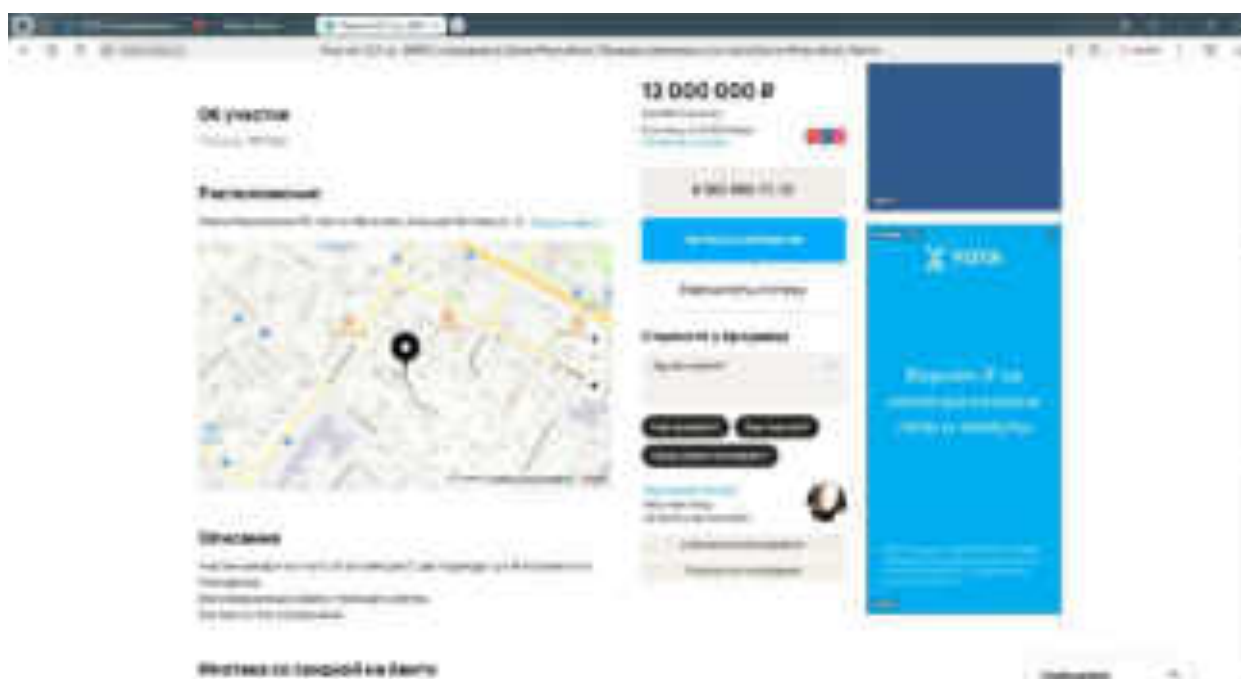
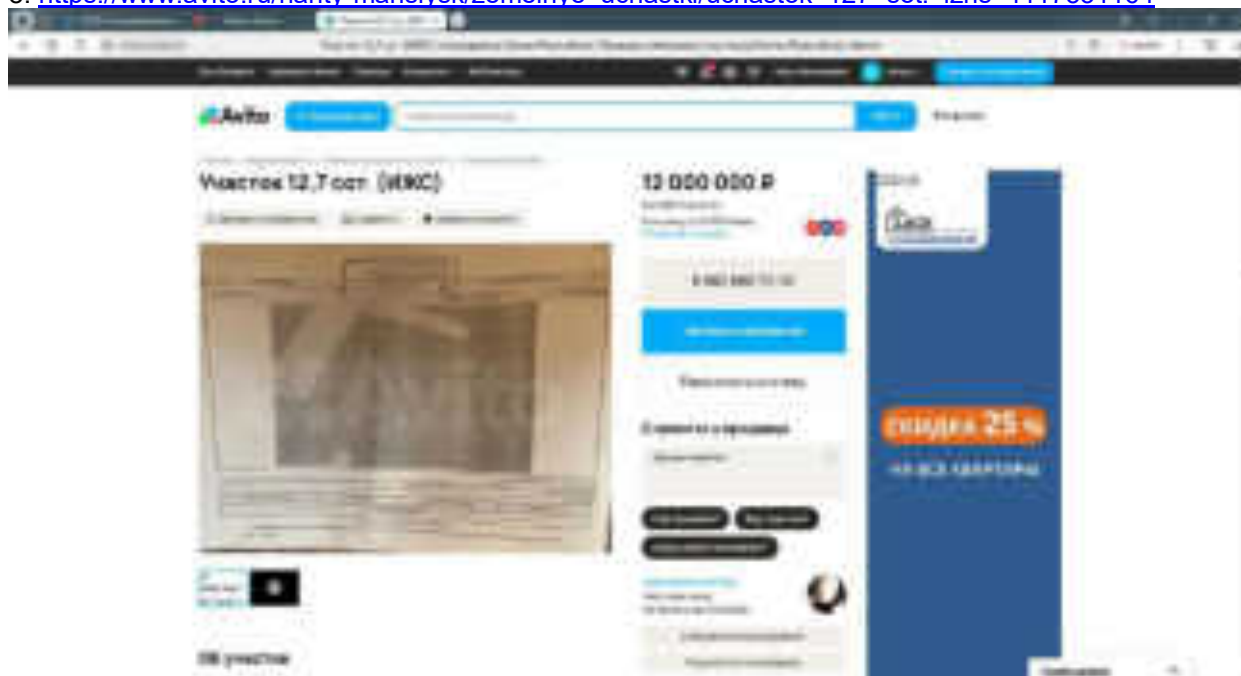


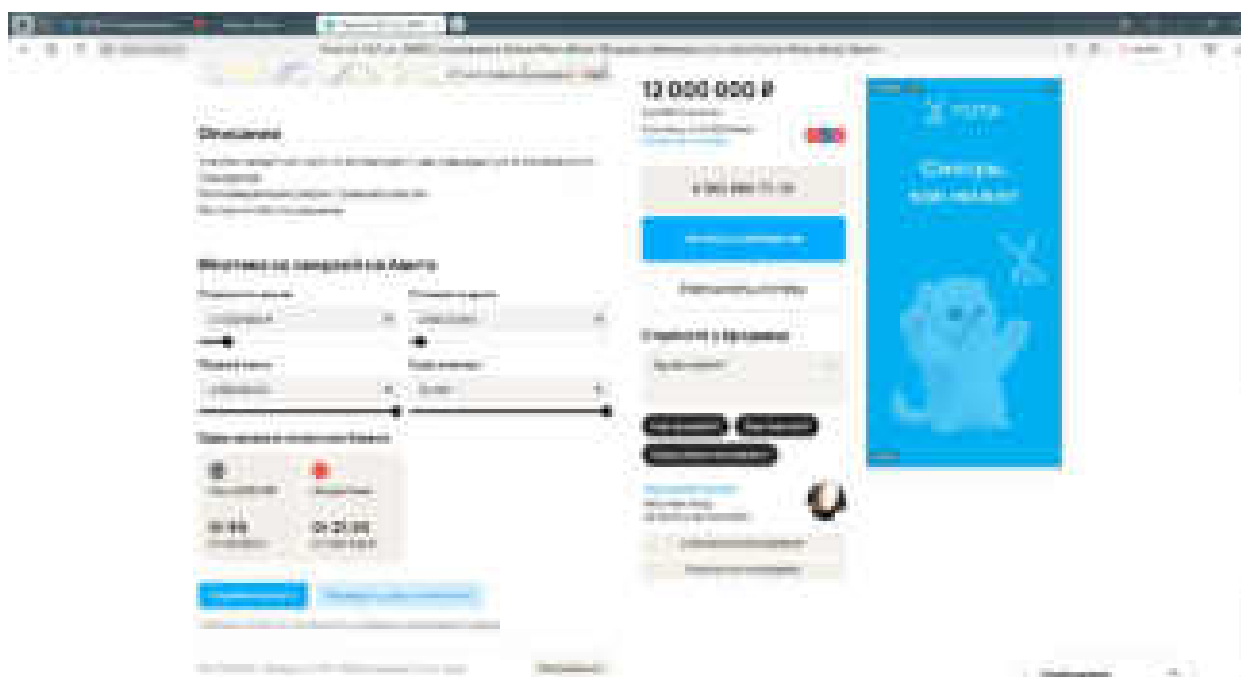
7. <https://hmap.cian.ru/sale/suburban/300579381/>

https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=19.96403256028262&coordinate_x=7685215.017666805&coordinate_y=8628906.535170153&theme_id=1&is_copy_url=true&baseLayerId=235&active_layers=36049%2C36048



8. https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_127_sot_izhs_4117531164

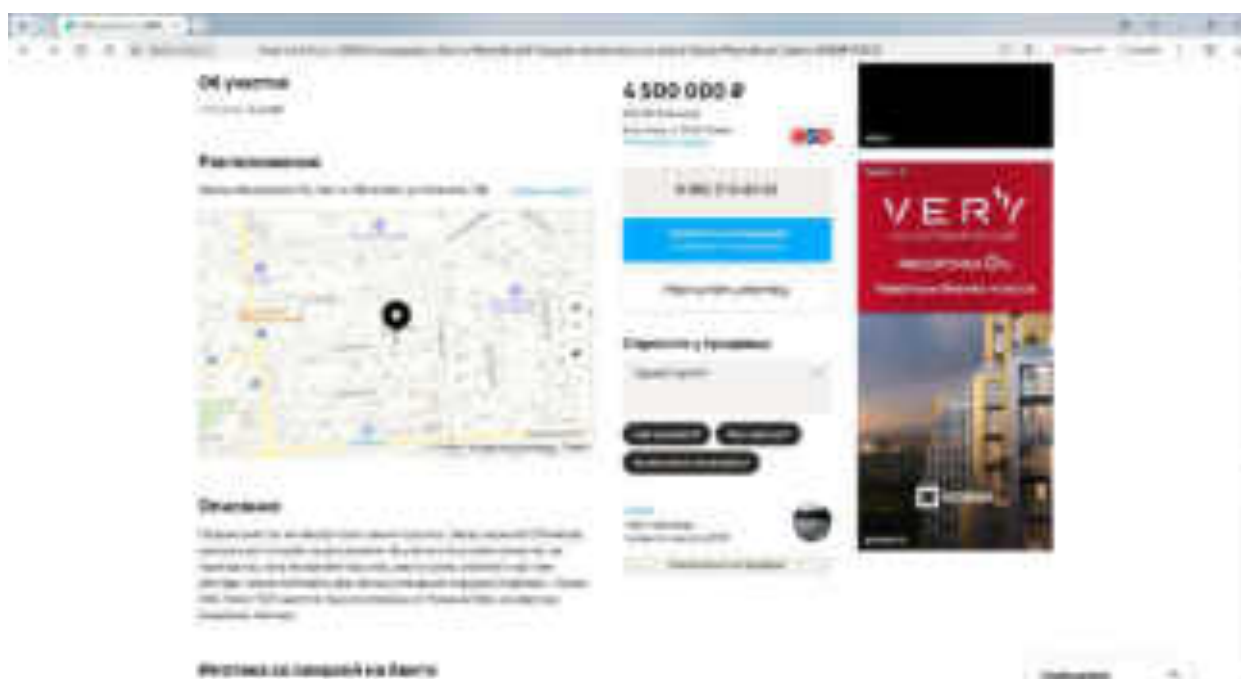
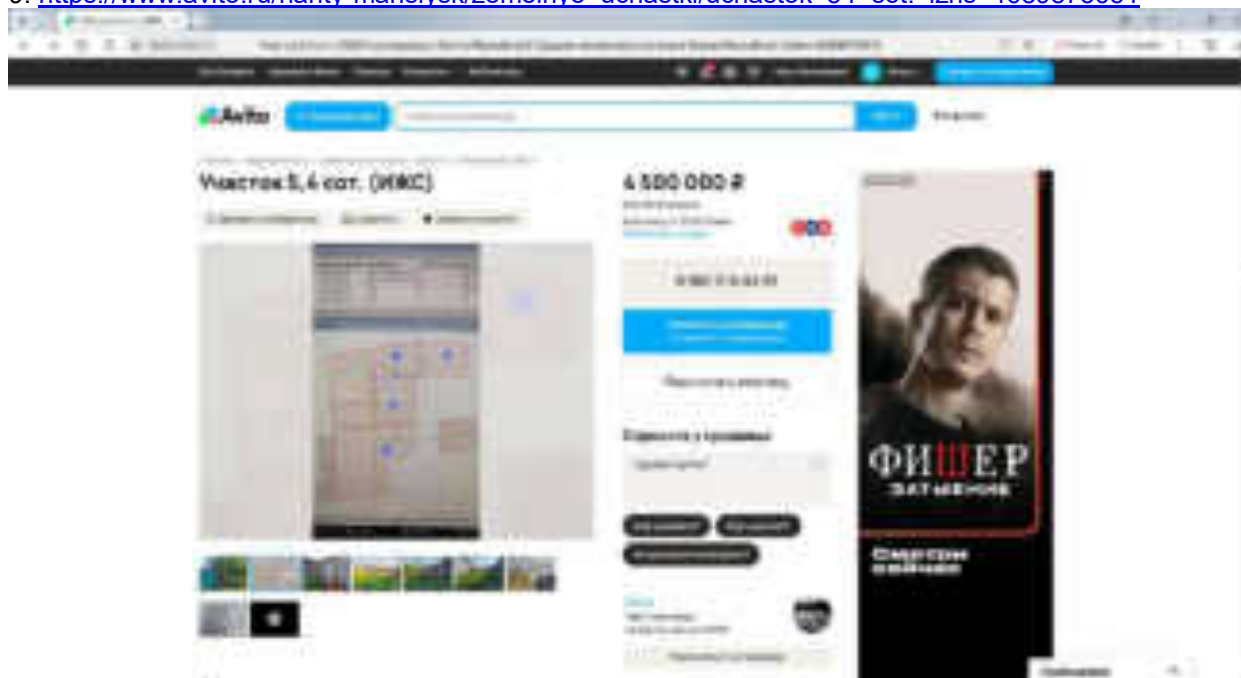


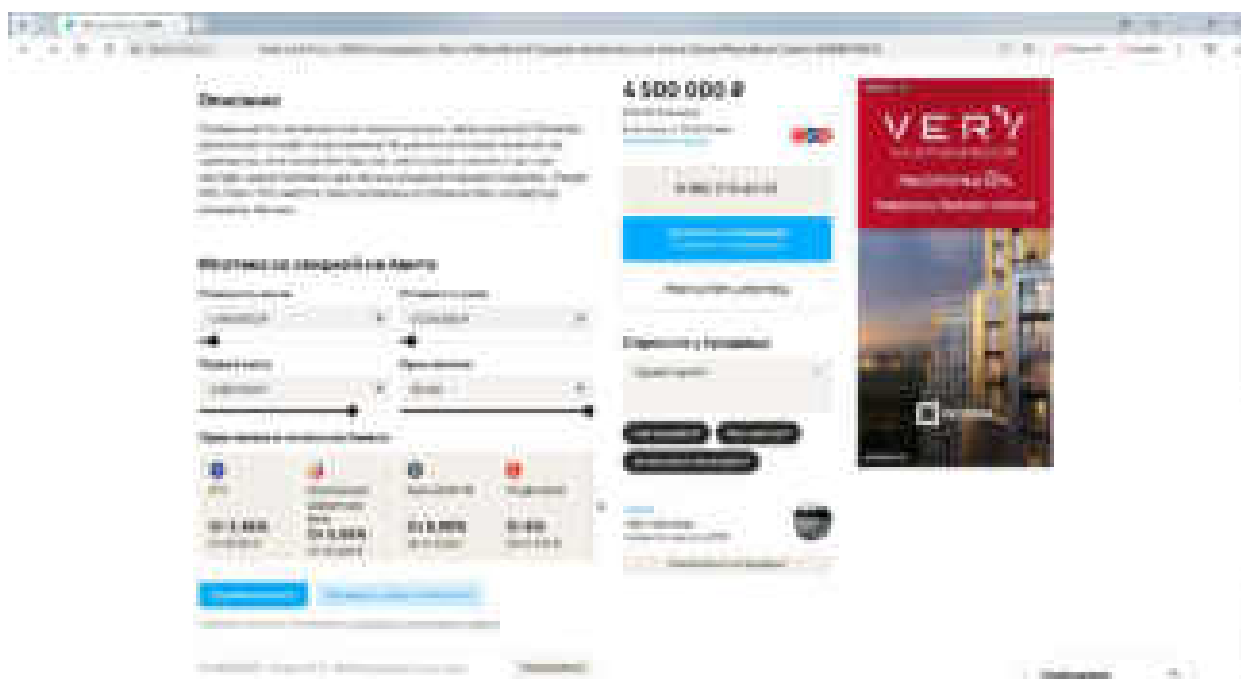


https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=20&coordinate_x=7681823.578162819&coordinate_y=8626487.202187203&theme_id=1&is_copy_url=true&baseLayerId=235&active_layers=36049%2C36048

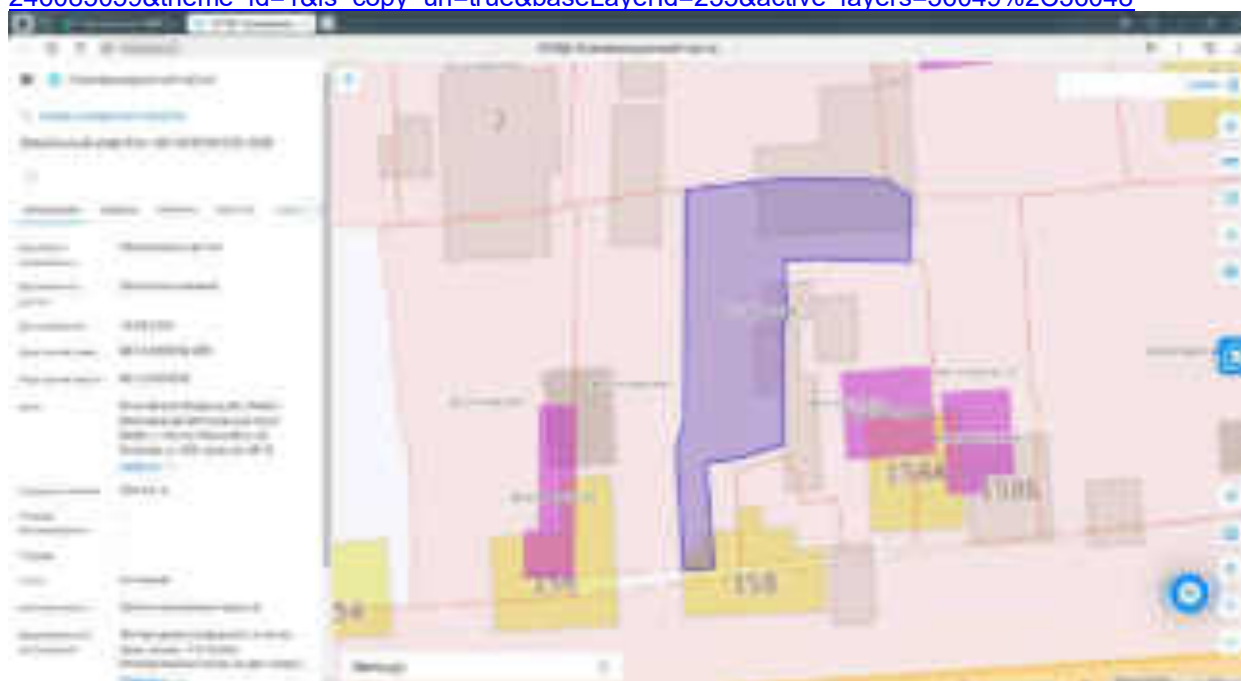


9. https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_54_sot_izhs_4689873651

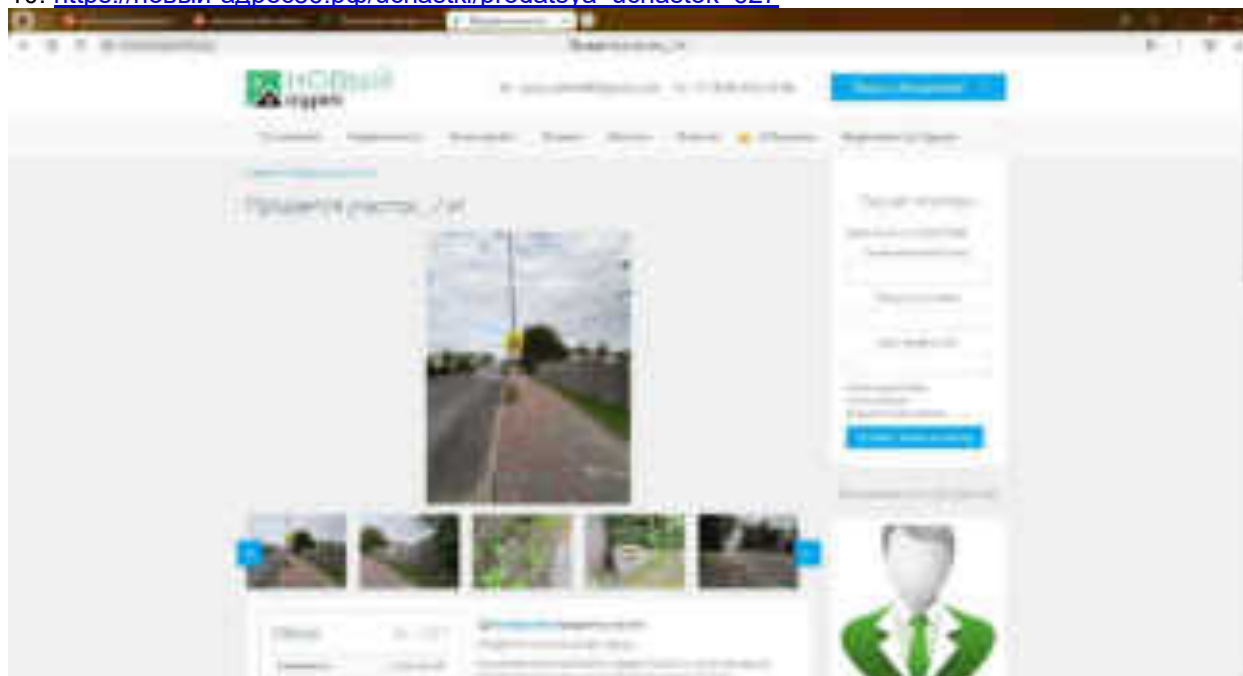




https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=20&coordinate_x=7684845.940578157&coordinate_y=8628765.246085059&theme_id=1&is_copy_url=true&baseLayerId=235&active_layers=36049%2C36048



10. https://новый-адрес86.рф/uchastki/prodatsya_uchastok_627

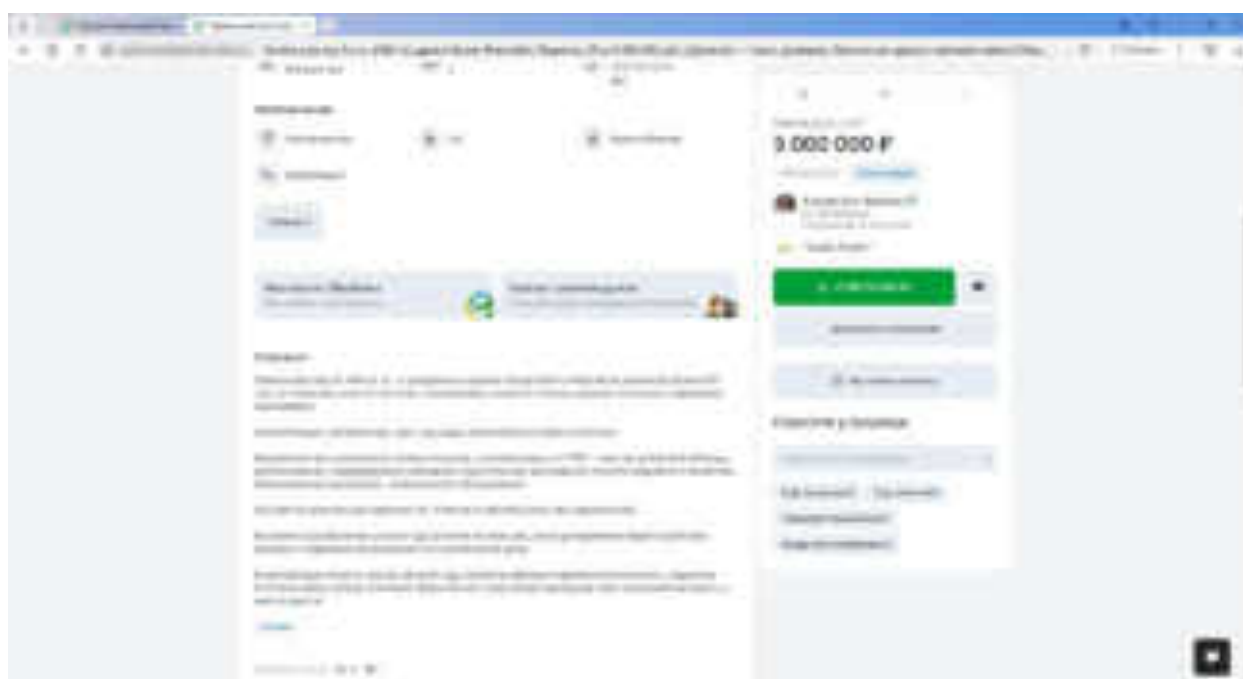
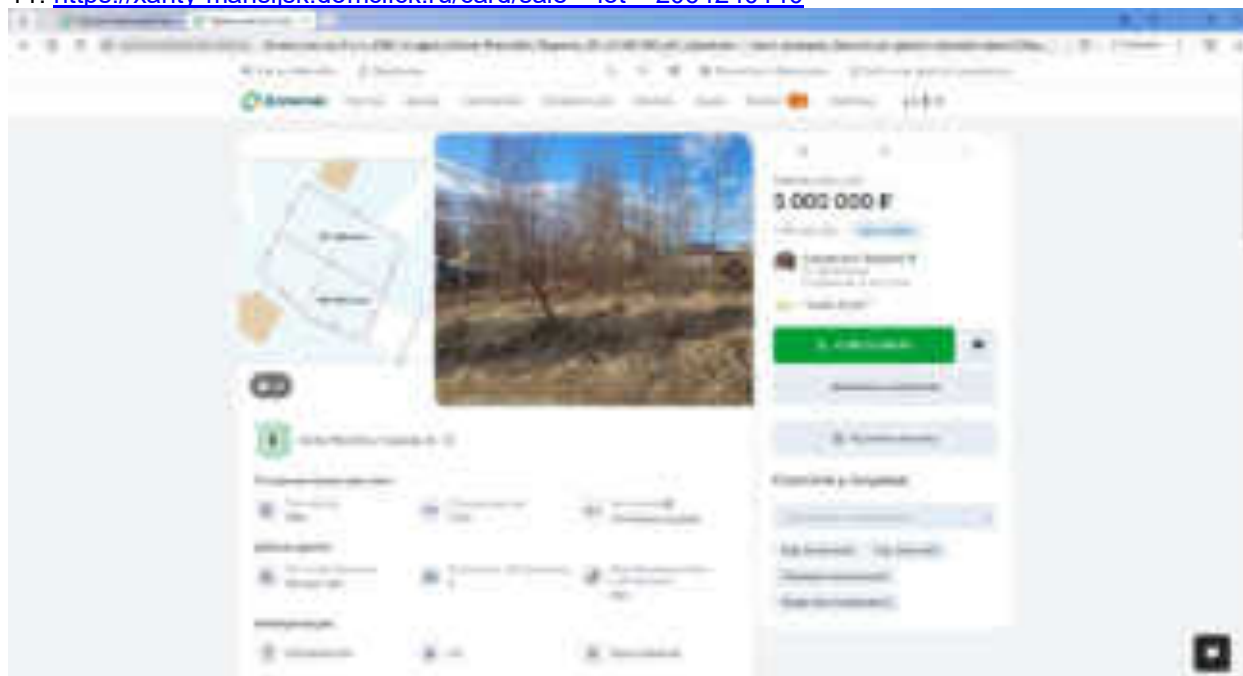


https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=19.859903058220365&coordinate_x=7683530.215428464&coordinate_y=8628378.041669413&theme_id=1&is_copy_url=true&baseLayerId=235&active_layers=36049%2C36048



https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=20&coordinate_x=7683510.355871733&coordinate_y=8628385.873138428&theme_id=1&is_copy_url=true&baseLayerId=235&active_layers=36049%2C36048

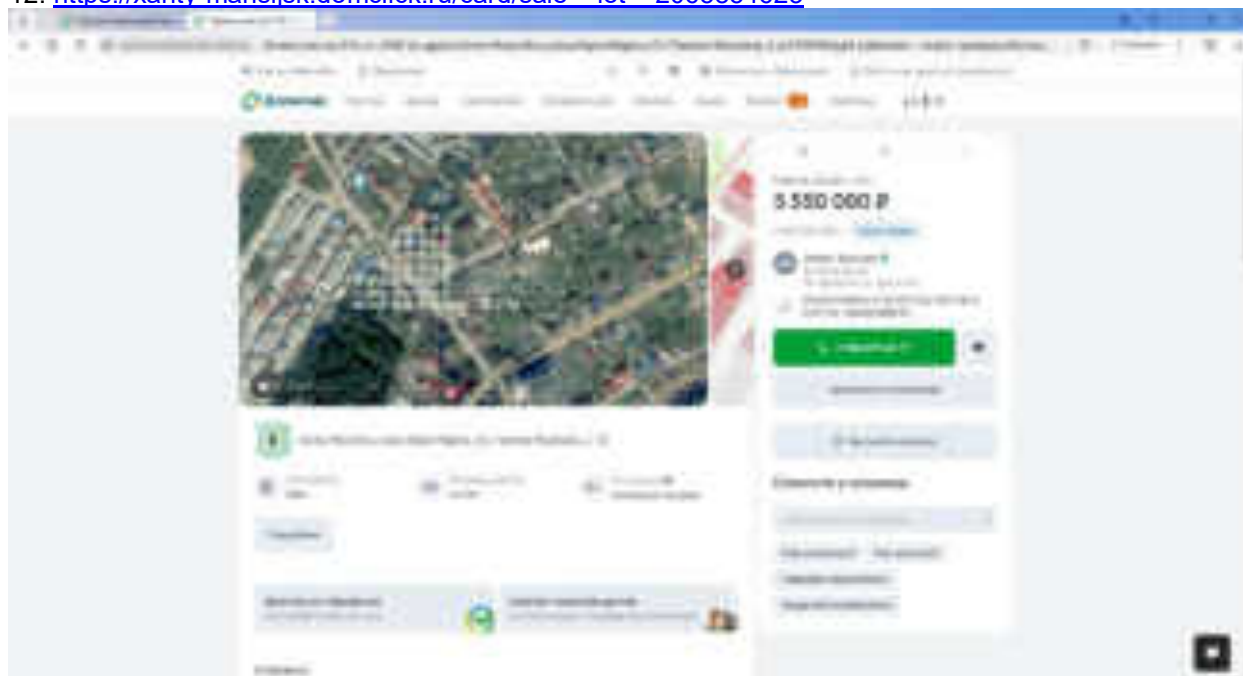


11. https://xanty-mansijsk.domclick.ru/card/sale_lot_2064240140

https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=20&coordinate_x=7682283.762333933&coordinate_y=8625877.53403252&theme_id=1&is_copy_url=true&baseLayerId=235&active_layers=36049%2C36048



12. https://xanty-mansijsk.domclick.ru/card/sale_lot_2065854623





https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=20&coordinate_x=7681967.772335775&coordinate_y=8628330.389876964&theme_id=1&is_copy_url=true&baseLayerId=235&active_layers=36049%2C36048



ПРИЛОЖЕНИЕ 2
ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА



[illegible]

For more information, contact the author at john@johnmccormick.com or call 781-226-0000.

Revised proofreading instructions were given to participants in the second experiment. The instructions were revised to include the following: "If you find a word that is misspelled, please underline it. If you find a word that is misspelled, please underline it. If you find a word that is misspelled, please underline it."

† Figures in parentheses indicate number of subjects who were included in the analysis.

© 2006 Blackwell Publishing Ltd, *Journal of Internal Medicine* 260: 399–406

1000000

[illegible]

 VAP VENTILATION ASSISTANCE PROGRAM 10000 W. 16th Ave., Suite 100 Denver, CO 80202 Phone: 303.755.1234 Fax: 303.755.1235 Email: info@vapvent.com	VENTILATION ASSISTANCE PROGRAM 10000 W. 16th Ave., Suite 100 Denver, CO 80202 Phone: 303.755.1234 Fax: 303.755.1235 Email: info@vapvent.com
---	---

— *Journal of the American Medical Association*

Received 22 June 2006; accepted 12 September 2006; first published online 12 October 2006

Estimated total gross environmental impacts

[illegible]

[illegible]

Page 1 of 1

Bureau of Planning and Economic Development
 Planning and Economic Development
 Planning and Economic Development

Project Name	Project Location	Project Type	Project Status

Project Description: Project Number: 12345

Project Location: Project Date: 12/12/2012

Project Status: Project Type: 12345



Project Name	Project Location	Project Status

Project Name

Project Location

Project Status

1. **Наименование организации:** ООО "Специализированная компания по проектированию и строительству объектов капитального строительства" (ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ КОМПАНИЯ ПО ПРОЕКТИРОВАНИЮ И СТРОИТЕЛЬСТВУ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА")
 2. **Адрес:** 125008, г. Москва, ул. Мясницкая, д. 12, стр. 1
 3. **ИНН:** 50/0012345678
 4. **ОГРН:** 1055000123456789
 5. **Дата выдачи:** 15.05.2024
 6. **Срок действия:** до 15.05.2025
 7. **Подпись:** [Подпись]
 8. **Место:** [Место]
 9. **Секция:** [Секция]
 10. **Сектор:** [Сектор]
 11. **Сектор:** [Сектор]
 12. **Сектор:** [Сектор]
 13. **Сектор:** [Сектор]
 14. **Сектор:** [Сектор]
 15. **Сектор:** [Сектор]
 16. **Сектор:** [Сектор]
 17. **Сектор:** [Сектор]
 18. **Сектор:** [Сектор]
 19. **Сектор:** [Сектор]
 20. **Сектор:** [Сектор]

© 2005 Pearson Education, Inc. All rights reserved. This publication is protected by copyright. Permission is granted to reproduce this publication for personal or internal use, not for redistribution. For more information, contact Pearson Education, Inc., 501 Boylston Street, Boston, MA 02116.

© 2005 Blackwell Publishing Ltd *Journal of Internal Medicine* 258: 103–110

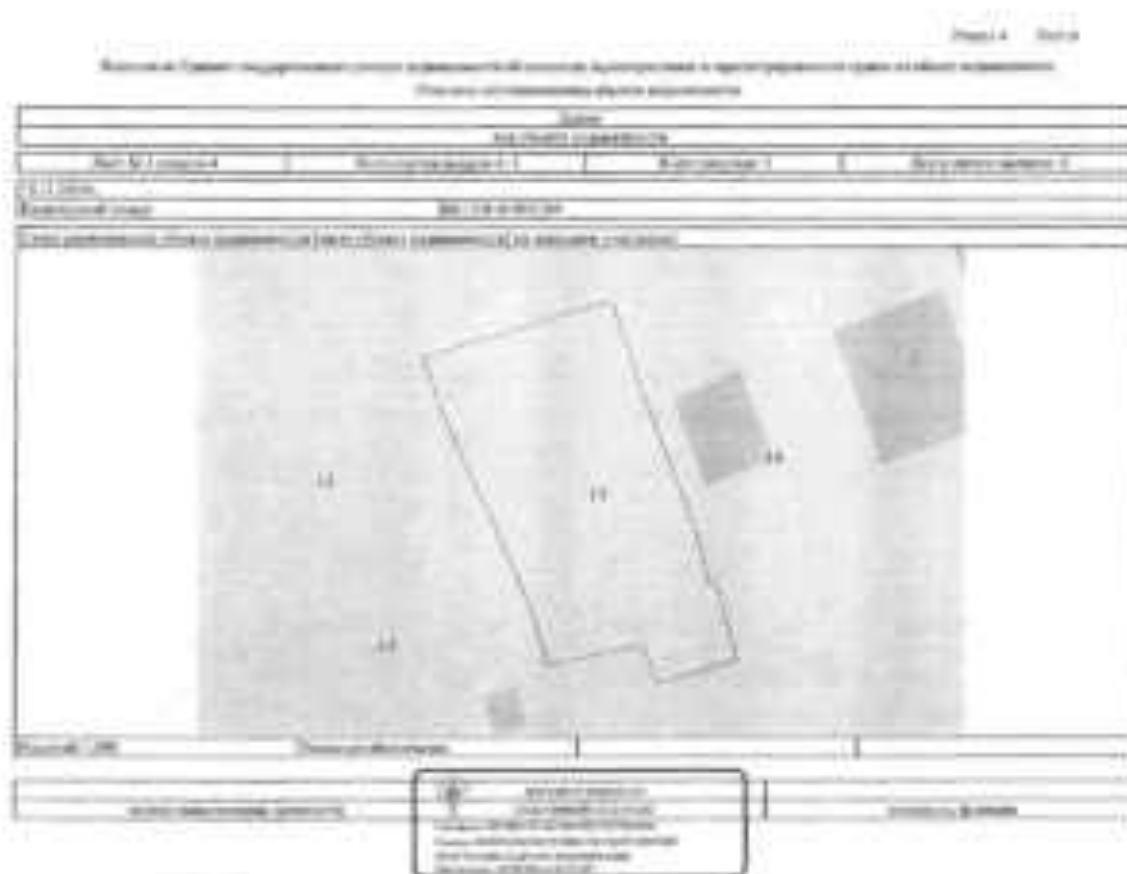
© 2004 Blackwell Publishing Ltd, *Journal of Internal Medicine* 255: 105–112

Figure 1. Results

[illegible][illegible]

Form 1041 (2019)			
Individual Income Tax Return			
Line 1	Line 2	Line 3	Line 4
Adjusted gross income	Exemptions	Standard deduction	Itemized deductions
1	2	3	4
5	6	7	8
9	10	11	12
13	14	15	16
17	18	19	20
21	22	23	24
25	26	27	28
29	30	31	32
33	34	35	36
37	38	39	40
41	42	43	44
45	46	47	48
49	50	51	52
53	54	55	56
57	58	59	60
61	62	63	64
65	66	67	68
69	70	71	72
73	74	75	76
77	78	79	80
81	82	83	84
85	86	87	88
89	90	91	92
93	94	95	96
97	98	99	100

[illegible]



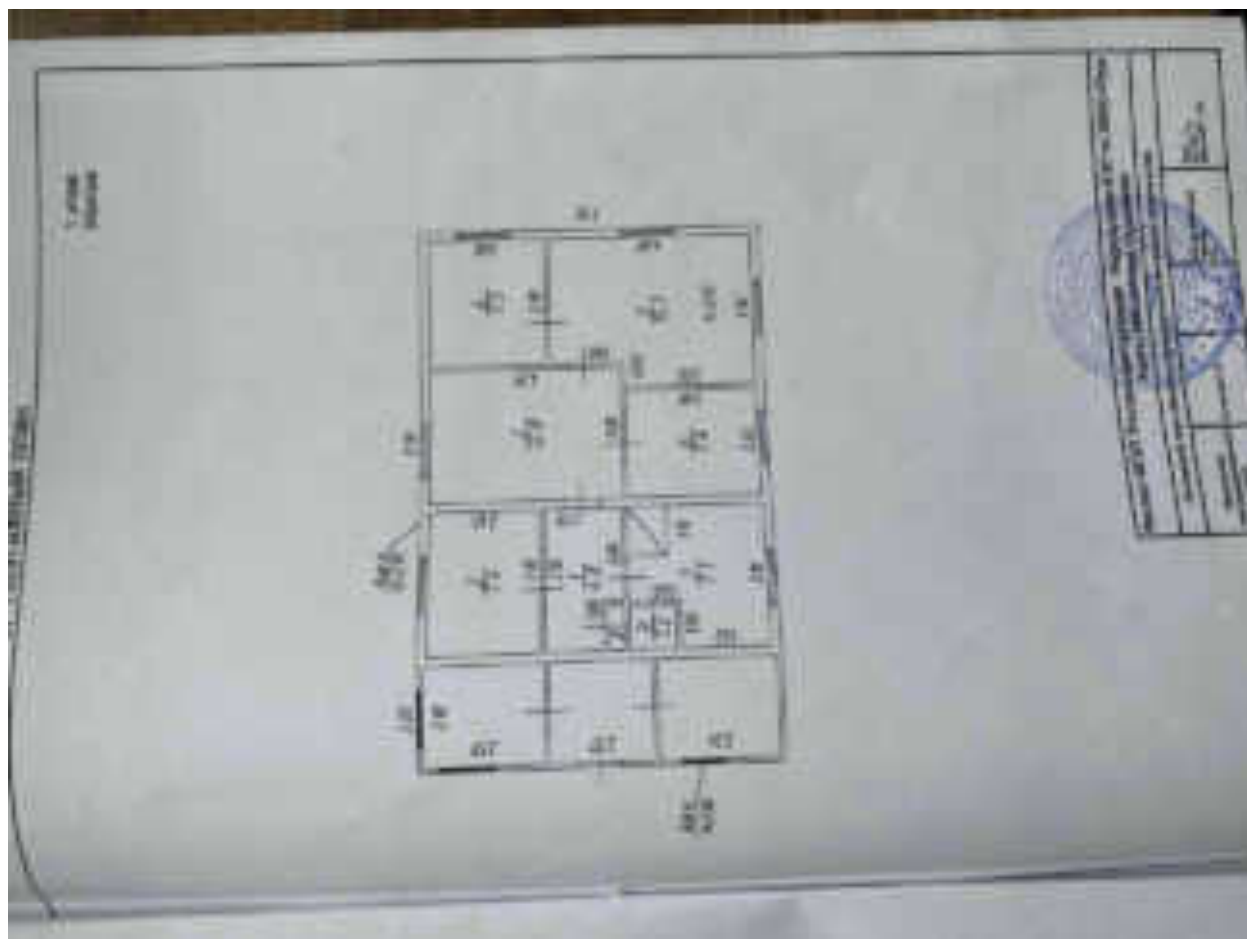
1. **Information provided upon request:**

No.	Information provided upon request	Yes	No
1	Source of funds		
2	Current assets		
3	Current liabilities		
4	Capital structure		
5	Operating performance		
6	Operating performance		
7	Operating performance		
8	Operating performance		
9	Operating performance		
10	Operating performance		
11	Operating performance		
12	Operating performance		
13	Operating performance		
14	Operating performance		
15	Operating performance		
16	Operating performance		
17	Operating performance		
18	Operating performance		
19	Operating performance		
20	Operating performance		
21	Operating performance		
22	Operating performance		
23	Operating performance		
24	Operating performance		
25	Operating performance		
26	Operating performance		
27	Operating performance		
28	Operating performance		
29	Operating performance		
30	Operating performance		
31	Operating performance		
32	Operating performance		
33	Operating performance		
34	Operating performance		
35	Operating performance		
36	Operating performance		
37	Operating performance		
38	Operating performance		
39	Operating performance		
40	Operating performance		
41	Operating performance		
42	Operating performance		
43	Operating performance		
44	Operating performance		
45	Operating performance		
46	Operating performance		
47	Operating performance		
48	Operating performance		
49	Operating performance		
50	Operating performance		
51	Operating performance		
52	Operating performance		
53	Operating performance		
54	Operating performance		
55	Operating performance		
56	Operating performance		
57	Operating performance		
58	Operating performance		
59	Operating performance		
60	Operating performance		
61	Operating performance		
62	Operating performance		
63	Operating performance		
64	Operating performance		
65	Operating performance		
66	Operating performance		
67	Operating performance		
68	Operating performance		
69	Operating performance		
70	Operating performance		
71	Operating performance		
72	Operating performance		
73	Operating performance		
74	Operating performance		
75	Operating performance		
76	Operating performance		
77	Operating performance		
78	Operating performance		
79	Operating performance		
80	Operating performance		
81	Operating performance		
82	Operating performance		
83	Operating performance		
84	Operating performance		
85	Operating performance		
86	Operating performance		
87	Operating performance		
88	Operating performance		
89	Operating performance		
90	Operating performance		
91	Operating performance		
92	Operating performance		
93	Operating performance		
94	Operating performance		
95	Operating performance		
96	Operating performance		
97	Operating performance		
98	Operating performance		
99	Operating performance		
100	Operating performance		

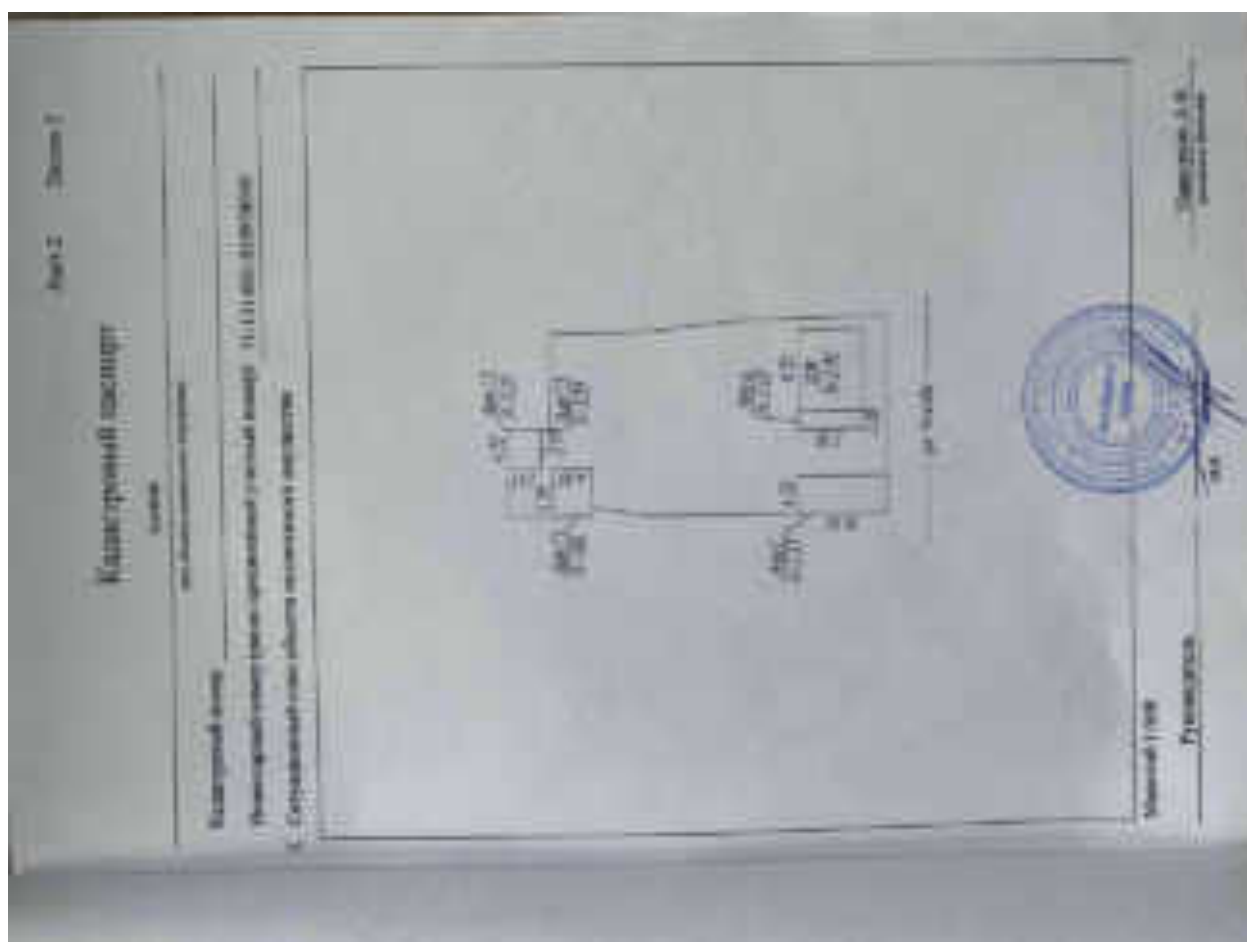
2. **Information provided upon request:**

No.	Information provided upon request	Yes	No
1	Source of funds		
2	Current assets		
3	Current liabilities		
4	Capital structure		
5	Operating performance		
6	Operating performance		
7	Operating performance		
8	Operating performance		
9	Operating performance		
10	Operating performance		
11	Operating performance		
12	Operating performance		
13	Operating performance		
14	Operating performance		
15	Operating performance		
16	Operating performance		
17	Operating performance		
18	Operating performance		
19	Operating performance		

[illegible]









МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(ИСКРЕСТР)

Почтовый адрес: ул. Дзержинская, д. 4/17, стр. 1, Москва, 111000
телефон: +7(495) 477-43-24, факс: +7(495) 463-46-22
e-mail: iskrest@rosstat.gov.ru, http://www.iskrest.gov.ru

16.01.2020 № 07-00074/20
от 16.01.2020 14.01.2020

Генеральному директору
ООО «Центр оценки инвестиций»

Луценко Р.С.

ул. Дзержинская, д. 2/б, кв. 33,
микр. Юбилейный, г. Королева,
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. Дзержинская Слобода, д. 19
Руководитель некоммерческой организации (единственный исполнительный орган)	Генеральный директор – Петровская Елена Владимировна
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков	04.07.2007
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0002

Начальник Управления по
контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций

М.Г. Соколова

Павлова Татьяна Владимировна
(495) 571-05-08 (13-14)
отдел/ком. в 12-м административном
зд. № 1


**ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО
 ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И
 МЕТРОЛОГИИ**
 ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И МЕТРОЛОГИИ
 РОСТОВСКИЙ МАГИСТРСКИЙ ОБЪЕДИНЕН

СВИДЕТЕЛЬСТВО
 о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

13.12.2016 № 3106/16

Настоящим подтверждается, что

Чужмаков Игорь Александрович

Идентификационный номер: 40 01 00 01118 выдан ОТДЕЛОМ ПОПРАВКИ ДЕТСКОГО
 КОДЕКСИТОМУ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ 21.09.2002

ИДН ИОО "Международная ассоциация оценщиков и макетеров" выдан в информационном
 направлении 17.04.2016 от 11.02.2016

является членом Общероссийского партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
 ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОС СВОБОДНЫХ МАГИСТРОВ ОЦЕНОК»

2013 13.12.2016

в соответствии с Федеральным законом №135-ФЗ от 24.03.1998 г. «Об оценочной
 деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную
 деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь
 частной практикой, и также на основании трудового договора между оценщиком и
 юридическим лицом, которое осуществляет трудовым законодательством Феде-
 ральной собственности

Исполнительный
 директор ИИП ИРАН

С. И. Петров

Москва







© 2006 The Authors
Journal compilation © 2006 Blackwell Publishing Ltd

Стратегия:
 ВАО «САН - ЭНЕРГИАРИУ»
 Начальник отдела стратегического планирования
 и развития корпоративных проектов
 Директор по стратегическому развитию
 и инновационной деятельности

На основании: [подпись] 09.04.2010 г.

No. 148625-019-4863157 as of 12.11.2024.

[illegible]

JOURNAL OF DOCUMENTATION

For more information, visit www.pearsoncmg.com

Пронумеровано, прошнуровано, скреплено
печатью и подписью
191 (Сто девяносто одна) страница.
Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Луценко Р.С.





Документ подписан и передан через оператора ЭДО АО «ПФ «СКБ Контур»

	Организация, сотрудник	Доверенность: рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:	 Общество с ограниченной ответственностью "Центр оценки инвестиций" Чужмаков Игорь Александрович	 Не приложена при подписании	07ADE300DBB10784411CA1C907635C2C с 29.08.2024 16:38 по 29.08.2025 16:38 GMT+03:00	11.06.2025 11:50 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
	 ООО "ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ" Луценко Роман Сергеевич, Генеральный директор	 Не требуется для подписания	028F081E012CB2DEBC41647FC85AEEE2BF с 18.11.2024 20:11 по 18.02.2026 20:11 GMT+03:00	11.06.2025 11:51 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	 ООО "УК "ОРЕОЛ" СУКМАНОВ ДМИТРИЙ ВИКТОРОВИЧ, Генеральный директор	 Не требуется для подписания	40601D000D2E49DBCACE17AD678789B7 с 15.01.2025 13:11 по 15.04.2026 13:11 GMT+03:00	11.06.2025 12:55 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа