



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

ул. Хохрякова, д. 47, г. Тюмень, Тюменская обл., 625000, т/ф (3452) 533-193
ocenka72@mail.ru, www.ncenka72.ru, ИНН 720 411 2210, КПП 720 301 001, ОГРН 107 720 303 8956

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор
ООО «Центр экономического содействия»

Н. А. Скрипник
28 октября 2022 года

Отчет № 7008/22

об определении рыночной стоимости ежегодной арендной платы за объект оценки - земельный участок с кадастровым номером 86:10:0101230:1247, площадь 13166 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка). Код 2.6, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Сургут, улица Мостостроителей, д. 2/2

Заказчик: Департамент архитектуры и градостроительства Администрации г. Сургут
Дата оценки: 28 октября 2022 г.
Срок проведения оценки: 17 октября 2022 г. – 28 октября 2022 г.
Дата составления отчета: 28 октября 2022 г.

Тюмень, 2022 г



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

28 октября 2022 г.

Директору департамента архитектуры и градостроительства Администрации г. Сургут
А. Ю. Коновалову

Уважаемый Александр Юрьевич!

В соответствии с Муниципальным контрактом №14/2022 Оказание услуг по проведению оценки рыночной стоимости ежегодного размера арендной платы для земельных участков Идентификационный код закупки 22 38602003130860201001 0007 001 6831 244 Код позиции КТРУ: 68.31.10.000-00000001 от 15 июня 2022 года оценщиками ООО «Центр экономического содействия» произведена оценка размера ежегодной арендной платы за объект оценки - земельный участок с кадастровым номером 86:10:0101230:1247, площадь 13166 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка). Код 2.6, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Сургут, улица Мостостроителей, д. 2/2, (далее – Объект оценки).

Определение рыночной стоимости ежегодной арендной платы за объект оценки произведено по состоянию на 28 октября 2022 года.

Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости Объекта оценки, при использовании различных подходов к оценке, с учетом всех сделанных допущений, ограничений, с учетом округления на дату оценки составляет:

Объект оценки	Рыночная стоимость ежегодной арендной платы за объект оценки, (НДС не облагается)*, руб./год
Рыночная стоимость ежегодной арендной платы за объект оценки - земельный участок с кадастровым номером 86:10:0101230:1247, площадь 13166 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) Код 2.6, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Сургут, улица Мостостроителей, д. 2/2	18 459 130 (Восемнадцать миллионов четыреста пятьдесят девять тысяч сто тридцать) рублей

* Согласно Налоговому Кодексу РФ (Часть II, Раздел VIII «Федеральные налоги», Глава 21 «Налог на добавленную стоимость», Статья 146 «Объект налогообложения») не признаются объектом налогообложения: операции по реализации земельных участков (долей в них)

Данное письмо не является отчетом об оценке, а лишь предваряет его.

Оценка произведена в соответствии с требованиями Федерального закона об оценочной деятельности в Российской Федерации от 29.07.1998 № 135-ФЗ (с изменениями и дополнениями); Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 25.05.2015 № 297; Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 25.05.2015 № 298; Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 25.05.2015 № 299; Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 № 328, Федерального закона от 30.11.1994 № 51-ФЗ «Гражданский кодекс Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), норм Налогового Кодекса Российской Федерации.

Если у Вас возникнут вопросы по методологии оценки, конкретным расчетам или приведенным рассуждениям, просим обращаться непосредственно к нам.

С уважением,

Генеральный директор

ООО «Центр экономического содействия»

Н.А. Скрипник



ОГЛАВЛЕНИЕ

1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	6
1.1.	Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	6
1.2.	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	6
1.2.1.	Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке	6
1.2.2.	Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке	6
1.2.3.	Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке	6
1.3.	Итоговая величина стоимости Объекта оценки.....	6
1.4.	Порядковый номер отчета	7
1.5.	Дата составления отчета	7
1.6.	Основание для проведения оценки	7
1.7.	Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	7
2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	8
2.1.	Объект оценки	8
2.2.	Имущественные права на объект оценки	8
2.3.	Права, учитываемые при оценке.....	8
2.4.	Сведения об обременениях.....	8
2.5.	Цель оценки	8
2.6.	Предполагаемое использование результатов оценки.....	8
2.7.	Вид стоимости	8
2.8.	Дата оценки.....	8
2.9.	Дата осмотра объекта оценки	8
2.10.	Срок проведения оценки	8
2.11.	Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	8
3.	ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	9
3.1.	Заявление о соответствии	9
3.2.	Заявление о соблюдении	10
3.2.1.	Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	10
3.2.2.	Сведения о независимости оценщика.....	10
3.3.	Сведения о контролирующем органе Оценщика.....	11
4.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	12
4.1.	Сведения о заказчике оценки, юридическом лице	12
4.1.1.	Полное наименование	12
4.1.2.	ИНН / КПП	12
4.1.3.	Основной государственный регистрационный номер (ОГРН).....	12
4.1.4.	Дата присвоения ОГРН	12
4.1.5.	Место нахождения.....	12
4.2.	Сведения об оценщике, работающем на основании трудового контракта	12
4.2.1.	Фамилия, имя, отчество оценщика	12
4.2.2.	Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	12
4.2.3.	Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	12
4.2.4.	Номер и дата выдачи документа, подтверждающего прохождение аттестации по направлению Оценка недвижимости	12
4.2.5.	Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика.....	12
4.2.6.	Стаж работы в оценочной деятельности	13
4.2.7.	Местонахождения оценщика.....	13
4.2.8.	СНИЛС	13
4.2.9.	Номер контактного телефона Оценщика	13
4.2.10.	Адрес электронной почты	13
4.2.11.	Почтовый адрес оценщика	13
4.2.12.	Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	13
4.2.12.1.	Организационно-правовая форма	13



4.2.12.2.	Полное наименование	13
4.2.12.3.	ОГРН.....	13
4.2.12.4.	Дата присвоения ОГРН.....	13
4.2.12.5.	Место нахождения.....	13
4.2.12.6.	Указание на размер, порядок и основания наступления дополнительной ответственности по отношению к ответственности, установленной гражданским законодательством и статьей 24.6 ФЗ-135 оценщика или юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	13
4.3.	Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах.....	13
5.	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	14
5.1.	Ограничения и пределы применения полученного результата	14
5.2.	Ограничения и пределы применения полученного результата	14
5.3.	Допущения, предположения и ограничивающие условия, на которых основывается оценка	14
5.4.	Допущения, касающиеся информации об объекте оценки	16
5.5.	Допущения, касающиеся информации об объектах - аналогах	17
6.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	18
6.1.	Информация о федеральных стандартах оценки.....	18
6.2.	Информация о стандартах оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки.....	18
6.3.	Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки	19
6.4.	Информация о стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки объекта оценки	19
7.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
7.1.	Количественные и качественные характеристики объекта оценки	20
7.1.1.	Сведения об имущественных правах.....	20
7.1.2.	Сведения об обременениях.....	20
7.1.3.	Сведения о физических свойствах объекта оценки	20
7.1.4.	Сведения об износе и устареваниях объектов оценки	22
7.1.5.	Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	22
7.1.6.	Информация о текущем использовании Объекта оценки.....	22
7.1.7.	Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	23
7.1.8.	Сведения о балансовой стоимости Объекта оценки	23
7.2.	Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	23
8.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	24
8.1.	Информация по всем ценообразующим факторам, использованным при определении стоимости	24
8.1.1.	Информация об экономических и социальных факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки	24
8.2.	Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки	31
8.3.	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен объект оценки	32
8.4.	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	33
8.5.	Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	37
8.6.	Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки	37
9.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	39
9.1.	Описание применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке	39
9.2.	Применение подходов к оценке объекта оценки с приведенным расчетом	39
9.2.1.	Доходный подход	39
9.2.1.1.	Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках доходного подхода	39
9.2.1.2.	Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающим проверяемость выводов и результатов, указанных	4



или полученных оценщиком в рамках доходного подхода.....	41
9.2.2. Затратный подход.....	41
9.2.2.1. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках затратного подхода.....	41
9.2.2.2. Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающим проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках затратного подхода	42
9.2.3. Сравнительный подход.....	42
9.2.3.1. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках сравнительного подхода ...	42
9.2.3.2. Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках сравнительного подхода.....	44
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	55
10.1. Описание процедуры согласования результатов расчетов, полученных с применением различных подходов.....	55
10.2. Обоснование выбора использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода ...	55
10.3. Итоговое значение стоимости объекта оценки.....	55
ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ.....	57



1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

Таблица 1.1. Информация об объекте оценки

Наименование объекта	Рыночная стоимость ежегодной арендной платы за объект оценки - земельный участок с кадастровым номером 86:10:0101230:1247, площадь 13166 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: многоэтажная жилищная застройка (высотная застройка). Код 2.6, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Сургут, улица Мостостроителей, д. 2/2
Адрес (местонахождение) объекта	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Сургут, улица Мостостроителей, д. 2/2
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Многоэтажная жилищная застройка (высотная застройка). Код 2.6
Площадь, кв. м	13166 +/- 28
Кадастровый (или условный) номер объекта	86:10:0101230:1247
Кадастровая стоимость, рублей	97298978,22
Правообладатель	Данные отсутствуют
Имущественные права на объект оценки	Данные отсутствуют
Существующие ограничения (обременения) права	Данные отсутствуют
Документы, на основании которых составлена данная информация	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2022-183633592 от 17.10.2022 г.

1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

1.2.1. Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке

Таблица 1.2. Результат оценки, полученный сравнительным подходом

Объект оценки	Рыночная стоимость права ежегодной аренды земельного участка, (НДС не облагается)', руб./год
Рыночная стоимость ежегодной арендной платы за объект оценки - земельный участок с кадастровым номером 86:10:0101230:1247, площадь 13166 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: многоэтажная жилищная застройка (высотная застройка). Код 2.6, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Сургут, улица Мостостроителей, д. 2/2	18 459 130 (Восемнадцать миллионов четыреста пятьдесят девять тысяч сто тридцать) рублей

1.2.2. Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке

Не применялся

1.2.3. Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке

Не применялся

1.3. Итоговая величина стоимости Объекта оценки



Таблица 1.3. Итоговые результаты оценки

Объект оценки	Рыночная стоимость права ежегодной аренды земельного участка, (НДС не облагается) ¹ , руб./год
Рыночная стоимость ежегодной арендной платы за объект оценки - земельный участок с кадастровым номером 86:10:0101230:1247, площадь 13166 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка). Код 2.6, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Сургут, улица Мостостроителей, д. 2/2	18 459 130 (Восемнадцать миллионов четыреста пятьдесят девять тысяч сто тридцать) рублей

¹ Согласно Налоговому Кодексу РФ (Часть II, Раздел VIII «Федеральные налоги», Глава 21 «Налог на обремененную стоимость», Статья 146 «Объекты налогообложения») не признаются объектом налогообложения: операции по реализации земельных участков (долей в них)

1.4. Порядковый номер отчета

Отчет № 7008/22

1.5. Дата составления отчета

28 октября 2022 г.

1.6. Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки объекта оценки является Муниципальный контракт №14/2022 Оказание услуг по проведению оценки рыночной стоимости ежегодного размера арендной платы для земельных участков Идентификационный код закупки 22 38602003130860201001 0007 001 6831 244 Код позиции КТРУ: 68.31.10.000-00000001 от 15 июня 2022 года, заключенный между Департаментом архитектуры и градостроительства Администрации города Сургута, - Заказчиком, с одной стороны, и Обществом с ограниченной ответственностью «Центр экономического содействия» - Исполнителем, с которым Оценщики заключили трудовой договор, с другой стороны.

1.7. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Оценка объекта оценки произведена исключительно для целей, определенными условиями контракта. Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки.

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте Отчета, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью обеих сторон. Заказчик и Исполнитель должны и в дальнейшем соблюдать настоящие условия даже в случае, если право собственности на Объект оценки полностью или частично перейдет к другому лицу.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

2.1. Объект оценки

Рыночная стоимость ежегодной арендной платы за объект оценки - земельный участок с кадастровым номером 86:10:0101230:1247, площадь 13166 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка). Код 2.6, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Сургут, улица Мостостроителей, д. 2/2.

2.2. Имущественные права на объект оценки

Данные об зарегистрированных имущественных правах на объект оценки отсутствуют. Данные о правообладателе отсутствуют. (Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2022-183633592 от 17.10.2022 г.)

2.3. Права, учитываемые при оценке

Право аренды.

2.4. Сведения об обременениях

Данные отсутствуют.

2.5. Цель оценки

Определение рыночной стоимости ежегодной арендной платы за объект оценки - земельный участок.

2.6. Предполагаемое использование результатов оценки

Результат оценки будет использоваться в качестве независимого экспертного суждения о наиболее вероятной на дату оценки рыночной стоимости на заключение договора аренды земельного участка.

2.7. Вид стоимости

Вид определяемой стоимости: рыночная стоимость

2.8. Дата оценки

28 октября 2022 г.

2.9. Дата осмотра объекта оценки

28 октября 2022 г.

2.10. Срок проведения оценки

17 октября 2022 г. – 28 октября 2022 г.

2.11. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

Не предусмотрены, кроме обязательных.



3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

3.1. Заявление о соответствии¹

Подписавший данный отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

- Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
- Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения к участвующим сторонам.
- Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой величины стоимости, а также событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
- Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и умений Оценщика, и являются, по его мнению, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
- Соблюдение и применение стандартов является обязательным для оценщиков.
- Образование Оценщика соответствует необходимым требованиям.
- Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества.
- Оценщик произвел идентификацию объекта оценки.
- Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Настоящим сообщаем, что общество с ограниченной ответственностью «Центр экономического содействия» соответствует требованиям, установленным Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 для юридического лица, которое намерено заключить с заказчиком договор на проведение оценки.

Юридическое лицо, которое намерено заключить с заказчиком договор на проведение оценки, обязано иметь в штате не менее двух лиц, соответствующих требованиям части второй статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

ООО «Центр экономического содействия» имеет в штате двух лиц, соответствующих требованиям части второй статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Лицами, осуществляющими, оценочную деятельность признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона (далее – оценщики) (статья 4 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Согласно Статье 15. Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ оценщик обязан:

- быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков;

¹ При составлении отчета Оценщик должен соблюдать требования МСО. Соответственно, Оценщик должен включить в отчет подписанное оценщиком заявление о соответствии (сертификат стоимости), подтверждающей объективность, непредвзятость, независимость от размера оплаты или от другого вознаграждения, профессиональный вклад, применимость стандартов и другую раскрытую информацию.



- представлять заказчику информацию о членстве в саморегулируемой организации оценщиков;
- представлять по требованию заказчика страховой полис и подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности документ об образовании;
- по требованию заказчика предоставлять заверенную саморегулируемой организацией оценщиков выписку из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков, членом которой он является.

3.2. Заявление о соблюдении²

При выполнении оценки объекта оценки, соответствующей требованиям стандартов и Общепринятым принципам оценки (ОППО), Оценщик придерживался всех требований Кодекса поведения МСО, касающихся этики, компетенции, раскрытия информации и составления отчета.

Оценщик, подписавший данный отчет, исходит из своих знаний и убеждений и, в соответствии с имеющимися у него данными, настоящим удостоверяет, что при составлении настоящего отчета соблюдены:

- требования Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- требования Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности ФСО №№ 1,2,3, утвержденные приказами Минэкономразвития России от 25 мая 2015 года №№ 297, 298, 299 и ФСО №10 утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 года № 328;
- требования ССО Ассоциация СРО «Межрегиональный Союз Оценщиков»;
- взносы, установленные саморегулируемой организацией оценщиков, уплачены;
- Оценщик не использует в отчете информацию о событиях, произошедших после даты оценки;
- с даты оценки до даты составления отчета об оценке прошло не более трех месяцев.

3.2.1. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:

Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Центр экономического содействия» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Центр экономического содействия» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

3.2.2. Сведения о независимости оценщика:

Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

² Каждый отчет об оценке должен включать заявление о соблюдении (то, что оценка проведена в соответствии с МСО), раскрывая любое отступление от требований МСО и привести объяснение таких отступлений в соответствии с Кодексом поведения МКСО.



Оценщик не имеет в отношении объекта 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 оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

3.3. Сведения о контролирующем органе Оценщика³

Мотивированные жалобы на нарушения Оценщиком требований Федерального закона от 29 июля 1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, а также правил деловой и профессиональной этики и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, допущенные при составлении настоящего отчета, следует направлять по адресу:

Саморегулируемая организация Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков»
344022, г. Ростов-на-Дону, ул. Максима Горького, д. 245/26, этаж 6, офис 606 тел: (863) 299-42-29, факс: (863) 299-42-30
e-mail: sro-mso@mail.ru

³ Контроль за осуществлением оценочной деятельности членами саморегулируемой организации оценщиков проводится ее соответствующим структурным подразделением, состоящим из работников саморегулируемой организации оценщиков, путем проведения плановых и внеплановых проверок (Ст. 24.3 Федерального закона от 29 июля 1998г №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»)



4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. Сведения о заказчике оценки, юридическом лице

- 4.1.1. Полное наименование**
Муниципальное казенное учреждение «Департамент архитектуры и градостроительства администрации города»
- 4.1.2. ИНН / КПП**
8602003130 / 860201001
- 4.1.3. Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)**
1028600619750
- 4.1.4. Дата присвоения ОГРН**
28.12.2002 г.
- 4.1.5. Место нахождения**
628400, РФ, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, ул. Восход, д. 4

4.2. Сведения об оценщике, работающем на основании трудового контракта

- 4.2.1. Фамилия, имя, отчество оценщика**
Скрипник Надежда Анатольевна
- 4.2.2. Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков**
Член Саморегулируемой организации Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков», включен в реестр оценщиков 01.02.2022 г. за регистрационным номером № 1524
тел: (863) 299-42-29, факс: (863) 299-42-30
e-mail: sro-mso@mail.ru
- 4.2.3. Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности**
Диплом о профессиональной переподготовке, ПП №793494, от 05.04.2007 г. Курганского государственного университета
- 4.2.4. Номер и дата выдачи документа, подтверждающего прохождение аттестации по направлению Оценка недвижимости**
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 021199-1 от 11.06.2021 г. Срок действия квалификационного аттестата до 11.06.2024 г.
- 4.2.5. Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика**
Полис страхования ответственности оценщика в страховой компании АО «СОГАЗ» № 1522 PL 0025 от 12 июля 2022 года. Страховая сумма 3 000 000 (Три миллиона) рублей. Срок действия страхового полиса с 05.08.2022 по 04.08.2023 года.



- 4.2.6. Стаж работы в оценочной деятельности**
Стаж работы в оценочной деятельности – с 2007 года
- 4.2.7. Местонахождения оценщика**
г. Тюмень, ул. Хохрякова, д. 47
- 4.2.8. СНИЛС**
090-923-363 71
- 4.2.9. Номер контактного телефона Оценщика**
+ 7 (3452) 533-193
- 4.2.10. Адрес электронной почты**
ocenka72@mail.ru
- 4.2.11. Почтовый адрес оценщика**
г. Тюмень, ул. Хохрякова, д. 47.
- 4.2.12. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор**
- 4.2.12.1. Организационно-правовая форма**
Общество с ограниченной ответственностью
- 4.2.12.2. Полное наименование**
Общество с ограниченной ответственностью «Центр экономического содействия»
- 4.2.12.3. ОГРН**
1077203038956
- 4.2.12.4. Дата присвоения ОГРН**
02.07.2007 г.
- 4.2.12.5. Место нахождения**
г. Тюмень, ул. Хохрякова, д. 47.
- 4.2.12.6. Указание на размер, порядок и основания наступления дополнительной ответственности по отношению к ответственности, установленной гражданским законодательством и статьей 24.6 ФЗ-135 оценщика или юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор**
Полис страхования ответственности оценщиков в страховой компании АО «СОГАЗ» № 1521 PL 0054 от 14.12.2021 года. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей. Срок действия страхового полиса с 01.01.2022 г. по 31.12.2022 г.

4.3. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

Не привлекались.



**5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ,
ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ
ОЦЕНКИ**

5.1. Ограничения и пределы применения полученного результата

Оценка Объекта оценки произведена исключительно для целей, определенных условиями контракта. Результаты оценки стоимости Объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки.

Нижеследующие допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего Отчета.

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте Отчета, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью обеих сторон. Настоящие условия распространяются и на правопреемника, то есть на администрацию и исполнителей Сторон. Заказчик и Исполнитель должны и в дальнейшем соблюдать настоящие условия даже в случае, если право собственности на Объект оценки полностью или частично перейдет к другому лицу.

5.2. Ограничения и пределы применения полученного результата

Настоящий анализ проведен исключительно для целей, определенных условиями договора. Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки.

5.3. Допущения, предположения и ограничивающие условия, на которых основывается оценка

- Оценщик исходит из того, что предоставленная Заказчиком информация и данные являются точными и достоверными. Информация, предоставленная Заказчиком, не заверена в установленном порядке (органом выдавшем документ или нотариально). Ввиду этого, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и заявляет, что выводы о стоимости объекта оценки были сделаны на основании документов предоставленных Заказчиком и заверенных печатью и/или подписью Заказчика/представителя Заказчика, а стоимость, полученная в результате расчетов действительна только в случае полной идентичности документов предоставленных Заказчиком и документов заверенных в установленном порядке (органом выдавшем документ или нотариально).

Перед оценщиками не ставилась задача, и он не проводил как часть настоящего исследования специальные экспертизы – юридическую экспертизу правового положения оцениваемого объекта, строительно-техническую и технологическую экспертизу оцениваемого объекта, санитарно-гигиеническую и экологическую экспертизу.

- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены



из надежных источников и считаются достоверными. Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому Оценщик делает ссылки на источники информации.

- Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем визуального осмотра, изучения предоставленной документации или другой информации.

- Оценщик предполагает отсутствие каких - либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

- При оценке выводы делались на основании того допущения, что владелец управляет имуществом, исходя из своих наилучших интересов.

- Допускается, что выводы о характеристиках Объекта оценки, сделанные оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости, основанные на информации, предоставленной Заказчиком, правильные и позволяющие принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

- Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20. 05. 2015 № 299, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно - правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

- Мнение оценщика относительно стоимости Объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

- В отчете об оценке итоговое значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке представлено в округленной форме по правилам округления.

- Рыночную стоимость следует понимать как стоимость актива, рассчитанную безотносительно к затратам на его покупку или продажу и без учета любых связанных со сделкой налогов.

«Безотносительно к затратам на его покупку или продажу» - рыночная стоимость понимается как стоимость актива, определенная без учета затрат, связанных с продажей или покупкой, и без компенсации расходов по проведению маркетинга и других затрат, связанных с заключением сделки.

«Без учета любых связанных со сделкой налогов» - сформулированное в оценочной деятельности определение рыночной стоимости не включает в себя величину НДС, как отдельного элемента. Рыночная стоимость, является величиной, формируемой рынком, и не зависит от системы налогообложения, применяемой собственником или покупателем Объекта оценки. В случае, если собственник или покупатель Объекта оценки является плательщиком НДС, предполагается, что данный налог входит в определенную в отчете величину стоимости прав на Объект оценки.

При определении налоговой базы по налогу на добавленную стоимость в отношении имущества, реализуемого по цене, исчисленной на основе рыночной стоимости, определенной независимым оценщиком, следует исходить из того, что эта стоимость включает налог на добавленную стоимость. В связи с этим порядок исчисления и уплаты налога на добавленную стоимость при реализации имущества, не приводит к увеличению рыночной стоимости этого имущества на соответствующую сумму налога. (Письмо Министерства финансов РФ от 19



октября 2009 г. №03 - 07 - 172/147).

- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку и целями оценки или дополнительными соглашениями (в устной или письменной форме). Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к Объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой - либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.

- Заказчик принимает условие освободить и обезопасить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих от иска третьих сторон к Заказчику вследствие легального использования третьими сторонами данного отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе составления данного отчета.

- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

- Отчет об оценке предназначен только для определенного круга пользователей. Оценщик не несет ответственности за распространение, Заказчиком данных (включая результаты оценки) отчета об оценке, на использование которого были наложены соответствующие ограничения. Ни отчет целиком, ни одна из его частей не могут распространяться среди населения посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без получения на то предварительного письменного согласия исполнителя работ.

- Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной иностранными санкциями и резким повышением ключевой ставки. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно. На дату оценки мы считаем, что на рынке существует значительная неопределенность.

5.4. Допущения, касающиеся информации об объекте оценки

- Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание имущественных прав на объект оценки. Объект оценки и имущественные права на них рассматриваются свободными от каких - либо претензий или ограничений.

- При проведении оценки предполагается отсутствие каких - либо скрытых факторов, влияющих на рыночную стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит обязанность по обнаружению подобных факторов.

- Источником информации о количественных и качественных характеристиках объекта оценки является предоставленный Заказчиком пакет документов. Для уточнения и получения недостающих данных Оценщик обращается к Заказчику. Установление Оценщиком количественных и качественных характеристик объекта оценки, в том числе путем визуального освидетельствования (осмотра), не предусмотрено Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральными стандартами оценочной деятельности. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, что предполагает изучение данных, предоставленных Заказчиком.

- Оценщик будет исходить из того, что на Объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Анализ правоустанавливающих документов, состава и качества прав на Объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Объект оценки будет рассматриваться как свободный от каких - либо претензий и обременений, кроме,



оговоренных в отчете.

- Отсутствие копий правоустанавливающих и право удостоверяющих документов, и иных документов не оказывает существенного влияния на точность и обоснованность результатов оценки для целей установления рыночной стоимости.
- Принимая во внимание, что при оценке рыночной стоимости отсутствие информации о балансовой стоимости объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, не является ценообразующим фактором и не может исказить характеристики объекта оценки, оценка производится с учетом допущения, о том, что отсутствие указанной информации не оказывает влияния на точность и обоснованность расчетов и не приводит к недостоверности проведенной оценки.
- Оценщик не занимается измерениями физических параметров Объекта оценки и его частей/элементов (все данные, технические характеристики, размеры, масса и т. п., содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

5.5. Допущения, касающиеся информации об объектах - аналогах

- Информация, опубликованная в официальных средствах массовой информации (газеты, журналы, Интернет - источники), а также полученная Оценщиком от агентств недвижимости, считается достоверной, если у Оценщика нет оснований считать иначе.
- Оценщик не гарантирует неизменность сведений, использованной при сборе рыночной информации, с течением времени и во всех возможных случаях сохраняет копии источников информации.
- При сборе рыночной информации Оценщик предполагает отсутствие каких - либо скрытых факторов, влияющих на величину стоимости объекта недвижимости. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов.
- В случае уточнения характеристик объектов - аналогов по телефону у продавца объекта, Оценщик считает данную информацию достоверной и использует ее при проведении оценки.



6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

6.1. Информация о федеральных стандартах оценки

- В настоящее время утверждены Приказами Минэкономразвития России и действуют следующие федеральные стандарты оценки:
 - Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297;
 - Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;
 - Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299;
 - Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 22.10.2010 г. № 508;
 - Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 04.07.2011 г. № 328;
 - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года за № 611.
 - Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО №8)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 года за № 326;
 - Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 года за № 327;
 - Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования» (ФСО №10), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 года за № 328;
 - Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности» (ФСО №11), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 22 июня 2015 года за № 385;
 - Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости» (ФСО №12), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 года за № 721;
 - Федеральный стандарт оценки «Определение инвестиционной стоимости» (ФСО №13), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 года за № 722.

6.2. Информация о стандартах оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки

- Вид стоимости объектов оценки, определяемой в данном отчете – рыночная.
- При определении рыночной стоимости объектов оценки используются следующие стандарты оценки:
 - Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297;
 - Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;
 - Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»,



утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299;
 – Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года за № 611.

6.3. Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки

В соответствии с требованиями ст. 20 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 года, стандарты оценки, перечисленные в пункте 6.3. настоящего отчета, разработанные и утвержденные Правительством Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации, обязательны к применению субъектами оценочной деятельности.

Поскольку оценщик является членом Ассоциации СРО «Межрегиональный Союз Оценщиков» (см. главу 4 настоящего отчета) для целей определения рыночной стоимости объекта оценки помимо федеральных стандартов оценки применяются стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации СРО «Межрегиональный Союз Оценщиков», утвержденные Правление Ассоциации СРО «Межрегиональный Союз Оценщиков».

6.4. Информация о стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки объекта оценки

При определении рыночной стоимости объектов оценки используются следующие стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 08 ноября 2015 г. № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 08 ноября 2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 08 ноября 2015 г. № 299;
- Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой организации Ассоциация «Межрегиональный Союз Оценщиков» – Свод стандартов оценки Ассоциация СРО «Межрегиональный Союз Оценщиков» (Утверждены Правлением Ассоциация «МСО», Протокол №15 от 07.06.2012).

Указанные Стандарты являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности согласно п. 2. ФСО № 1, утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года, п. 2 ФСО № 2, утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 года, ФСО № 3, утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 года.

В соответствии со ст. 15 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» оценщик обязан быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования настоящего Федерального закона, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Так как оценщик по данному отчету является членом СРО «Межрегиональный Союз Оценщиков», он обязан соблюдать при оценочной деятельности требования Стандартов и правил осуществления оценочной деятельности.



7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Объектом оценки в рамках настоящего отчета является: *Годовой размер арендной платы земельного участка с кадастровым номером 86:10:0101230:1247, площадь 13166 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка). Код 2.6, адрес (местоположение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Сургут, улица Мостостроителей, д. 2/2.*

7.1.1. Сведения об имущественных правах

Данные об зарегистрированных имущественных правах на объект оценки отсутствуют. Данные о правообладателе отсутствуют. (Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2022-183633592 от 17.10.2022 г.).

В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности, не проводится. Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности.

7.1.2. Сведения об обременениях

Ограничения (обременения) — это наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запретов, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества, например:

- сервитут;
- ипотека (залог предприятия, строения, здания, сооружения или иного объекта, непосредственно связанного с землей, вместе с соответствующим земельным участком или правом пользования им);
- доверительное управление;
- аренда;
- концессионное соглашение (форма государственно-частного партнерства, вовлечение частного сектора в эффективное управление государственной собственностью или в оказание услуг, обычно оказываемых государством, на взаимовыгодных условиях);
- арест имущества и другие.

Существующие ограничения (обременения): данные отсутствуют.

7.1.3. Сведения о физических свойствах объекта оценки

Сведения о физических свойствах объекта оценки, представлены в нижеследующей таблице. Описание недвижимого имущества составлено на основании документов, предоставленных Заказчиком.

Таблица 7.1. Описание объекта оценки

Местоположение земельного участка	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Сургут, улица Мостостроителей, д. 2/2
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка). Код 2.6
Текущее использование	Не используется
Общая площадь земельного участка, кв. м	13166 +/- 28
Кадастровый номер земельного участка	86:10:0101230:1247
Документы-основания	Не предоставлены
Право удостоверяющие документы	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-



001/2022-183633592 от 17.10.2022 г.	
Вид права	Данные отсутствуют
Правообладатель	Данные отсутствуют
Существующие ограничения (обременения) права	Данные отсутствуют
Документы, на основании которых составлено описание земельного участка	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2022-183633592 от 17.10.2022 г.

ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Местоположение объекта оценки: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Сургут, улица Мостостроителей, д. 2/2.

Сургут (хант. Сэрханл, Сёркут) — город в России, крупнейший и старейший город Ханты-Мансийского автономного округа — Югры, административный центр Сургутского района.

Как административно-территориальная единица ХМАО имеет статус города окружного значения. В рамках местного самоуправления образует муниципальное образование город Сургут со статусом городского округа как единственный населенный пункт в его составе. Один из немногих российских региональных городов, превосходящих административный центр своего субъекта федерации как по численности населения, так и по экономическому значению.

Город расположен в Сургутской низине (Сургутском полевье) в центре Западно-Сибирской равнины, на правом берегу реки Обь в её среднем течении. Город окружает тайга. Рельеф города практически как и весь ХМАО представлен сочетанием равнин, предгорий и гор. Средняя высота над уровнем моря — 30 м. Выделяются возвышенные равнины (150—301 м), низменные (100—150 м), а также низины (менее 100 м).

Сургут находится в 250 км к востоку от Ханты-Мансийска, в 708 км к северо-востоку от Тюмени и в 2889 км от Москвы. Площадь города — 353,97 км². Географические координаты: 61°41' с. ш., 73°26' в. д. С конца мая до середины июля в городах этой широты можно наблюдать такое явление, как белые ночи.

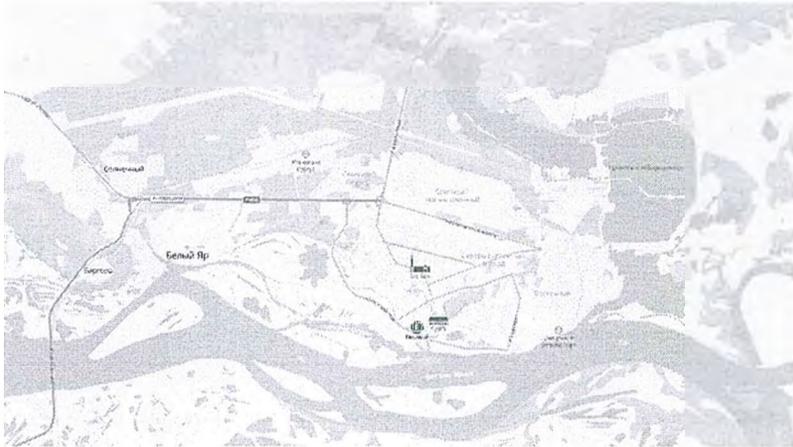


Рисунок 7.1. Карта г. Сургут

Источник информации, на основании которого составлено описание местоположения объекта оценки: <https://ru.wikipedia.org>, <https://yandex.ru/maps>



Анализ местоположения объекта оценки

Стоимость объекта оценки во многом определяется преимуществами и недостатками его географического расположения, близостью транспортных магистралей, «престижностью» района и уровнем деловой активности в нем, развитием городской инфраструктуры, законодательными ограничениями на использование объекта оценки.

Объект оценки расположен по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Сургут, улица Мостостроителей, д. 2/2.



Рисунок 7.2 Информация о местоположении объекта оценки

Объект оценки расположен в населенном пункте, статус которого идентифицирован как «Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра», в районе «Многоквартирная жилая застройка», имеет выход на красную линию улицы, обеспечен подъездными путями с твердым покрытием, технические условия определены.

Рельеф местности: ровный.

Коммерческая привлекательность: средняя, что связано местоположением объекта оценки.

Состояние окружающей среды: чрезвычайных вредных воздействий внешней среды, неблагоприятно, влияющих на оцениваемый объект, выявлено не было.

7.1.4. Сведения об износе и устаревании объекта оценки

Земельные участки не имеют физического износа и устареваний.

7.1.5. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Применительно к объекту оценки для целей оценки – отсутствуют.

7.1.6. Информация о текущем использовании Объекта оценки

По данным, предоставленным Заказчиком, установлено, что объект оценки не используется.



7.1.7. Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Не обнаружены.

7.1.8. Сведения о балансовой стоимости Объекта оценки

Информация о балансовой стоимости объекта оценки Заказчиком не предоставлена. Отсутствие сведений о балансовой стоимости не влияет на результат оценки.

7.2. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Документы, предоставленные Заказчиком:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2022-183633592 от 17.10.2022 г.;
- Акт обследования №3 от 22.03.2022 г. земельного участка по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Мостостроителей, д. 2/2;
- Исходно-разрешительная документация на земельный участок с кадастровым номером 86:10:0101213:1247, расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Сургут, улица Мостостроителей, д. 2/2, площадью 13 166 кв. м. Вид разрешенного использования: многоквартирная жилая застройка (высотная застройка). Код 2.6 №08-13/426 от 17.10.2022 г.



8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.1. Информация по всем ценообразующим факторам, использованным при определении стоимости

8.1.1. Информация об экономических и социальных факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки

Информация о социально-экономическом положении России за август 2022 год

Таблица 8.1. Основные экономические и социальные показатели России за январь – август 2022 года

	1 полугодие 2022 г.	В % к 1 полугодью 2021 г.	1 полугодие 2020 г.
Накопленный внутренний продукт, млрд рублей	69292,8 ¹⁾	99,6	105,0
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	9722,3	107,8	107,8
Реальные внутренние денежные доходы		99,2 ²⁾	101,7

1) Прямая оценка
2) Оценка

	Июль 2022 г.	В % к		Июль 2021 г.	Среднемесячные значения		
		июль 2021 г.	июль 2022 г.		июль 2020 г.	июль 2021 г.	
Индекс выпуска товаров и услуг по базисным ценам экономической деятельности		98,4	104,1	99,6	104,0	102,7	106,1
Индекс промышленного производства		99,9	101,8	100,9	105,6	101,3	105,6
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	900,7	106,5	120,7	104,6	89,7	111,8	97,4
Валовое добавленное значение в строительстве, млн кв. общей площади жилых помещений	9,1	107,9	113,2	133,3	126,1	113,6	129,3
Прокат автомобилей, млрд руб.	457,8	95,8	101,9	99,2	106,2	100,9	105,9
в том числе: железнодорожного транспорта	220,8	99,5	103,2	100,7	103,0	101,7	104,7
Оборот розничной торговли, млрд рублей	3640,5	91,2	103,3	95,1	105,8	103,3	109,4
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1075,0	102,5	104,2	104,0	115,7	103,7	119,2
Индекс потребительских цен		114,3	99,5	114,4	106,7	100,2	106,0
Индекс цен производителей промышленных товаров		103,8	99,0	117,7	128,6	101,5	122,8
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше) млн человек	2,9	85,1	98,5	78,9	69,8	97,8	91,7
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда) млн человек	0,7	67,3	97,8	43,1	27,0	91,7	82,1

	Июль 2022 г.	В % к		Июль 2021 г.	Среднемесячные значения		
		июль 2021 г.	июль 2022 г.		июль 2020 г.	июль 2021 г.	
Среднемесячная номинальная заработная плата работников организаций (млн руб./чел.)	63200	111,4	93,1	112,6	108,8	97,8	109,3
в том числе:		96,8	93,5	98,4	102,2	93,5	101,2

Источник информации: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-08-2022.pdf>



Социально-экономические показатели Хanty-Мансийского автономного округа – Югра на август 2022 год

Таблица 8.2. Основные показатели социально-экономического развития ХМАО – Югра за январь – август 2022 год

Показатели	Август 2022г.	В % к соответствующему месяцу предыдущего года	Январь-август 2022г	В % к соответствующему периоду предыдущего года	Справочно январь-август 2021г. в % к январю-августу 2020г.
Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «строительство», млн рублей	38086,4	103,3	260852,3	99,6	99,2
Ввод в действие жилых домов (с учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства), м ² общей площади жилых помещений	93329	154,2	535233	117,4	105,1
Грузооборот автомобильного транспорта организаций (без субъектов малого предпринимательства), млн т-км	169,3	99,3	1449,7	92,7	89,4
Оборот розничной торговли, млн рублей	40920,5	94,9	329087,5	96,6	104,4
Объем платных услуг населению, млн рублей	11603,6	112,5	99324,5	109,8	119,4
Индекс потребительских цен и тарифов на конец периода		109,0		109,1	104,3
Индекс цен производителей промышленных товаров, реализованных на внутреннем рынке, на конец периода ¹⁾		92,8		123,2	171,0
Индекс цен производителей на сельскохозяйственную продукцию, реализованную сельскохозяйственными организациями, на конец периода		115,0		116,6	102,6
Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения, на конец периода		113,9		112,2	104,4
Индекс тарифов на грузовые перевозки, на конец периода		2р		126,8	102,0
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника ¹⁾					
номинальная, рублей	104484	126,5	94638	111,8	106,1
реальная		115,8		102,5	101,6
Численность официально зарегистрированных безработных на конец месяца, тыс. человек	3,5	52,3			

¹⁾ По видам экономической деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений»

²⁾ Абсолютные показатели за июль, январь-июль 2022г., относительные – в % к июню, январю-июню 2021г. и январю-июню 2020г.

Источник информации: <https://numstat.gks.ru/ofpublic/document/30712?yslid=15je21z3c620763441>

Итоги социально-экономического развития муниципального образования Сургутский район на сентябрь 2022 год

Таблица 8.3. Динамика основных показателей социально-экономического развития МО Сургутский район за январь – сентябрь 2022 года

№п/п	Показатели	Ед. изм.	январь-сентябрь 2020 года	Темп роста января-сентября 2020 года к январю-сентябрю 2019 года, %	2020 год	темп роста 2020 года к 2019 году, %	январь-сентябрь 2021 года	Темп роста января-сентября 2021 года к январю-сентябрю 2020 года	2021 год	темп роста 2021 года к 2020 году, %	январь-сентябрь 2022 года	Темп роста января-сентября 2022 года к январю-сентябрю 2021 года	2022 год	темп роста 2022 года к 2021 году, %
1.1.	Численность населения (среднегодовая)	тыс человек	125,963	100,7	125,908	100,6	126,419	100,4	126,489	100,5	127,228	100,6	127,268	100,6
1.2.	Естественный прирост (убыль) населения	тыс человек	0,777	86,4	0,931	78,8	0,663	85,3	0,871	93,6	0,700	105,6	0,900	103,3
1.3.	Миграционный прирост (убыль)	тыс человек	-0,265	к	-0,506	х	-0,046	х	-0,113	х	0,020	х	-0,100	х



№п/п	Показатели	Ед. изм.	январь-сентябрь 2020 года	Темп роста января-сентября 2020 года к январю-сентябрю 2019 года	2020 год	темп роста 2020 года к 2019 году, %	январь-сентябрь 2021 года	Темп роста января-сентября 2021 года к январю-сентябрю 2020 года	2021 год	темп роста 2021 года к 2020 году, %	январь-сентябрь 2022 года	Темп роста января-сентября 2022 года к январю-сентябрю 2021 года	2022 год	темп роста 2022 года к 2021 году, %
2.1	Треть и занятость населения													
2.1	Среднегодовая численность работников (без совместителей) по полному кругу организаций (без военных, совместителей)	тыс человек	104,5	102,3	104,8	100,8	103,5	101,3	104,9	100,1	105,8	102,2	106,4	101,4
2.2	Среднегодовая численность работников (без военных, совместителей) по организации, не относящиеся к субъектам малого предпринимательства	тыс человек	98,7	99,8	98,4	99,0	96,5	97,6	96,9	98,4	96,5	100,0	96,8	99,9
2.3	Численность граждан, обратившихся за содействием в поиске подходящей работы в органы службы занятости населения (на конец периода)	тыс человек	2,676	745,4	2,229	681,7	0,418	116,4	0,250	11,2	0,259	62,0	0,250	100,0
2.3.1	из них численность официально зарегистрированных безработных	тыс человек	2,054	1426,4	1,989	1250,9	0,193	134,0	0,170	8,5	0,076	39,4	0,162	95,3
2.4	Уровень зарегистрированной безработицы (на конец периода)	%	2,68	х	2,59	к	0,25	х	0,22	х	0,10	х	0,21	х
2.5	Вновь созданные рабочие места, в том числе	единиц	1694	50,8	3 887	81,9	2260	67,8	3 280	84,4	2643	116,9	2952	90,0
2.5.1	постоянные		380	54,4	1 623	97,9	780	111,7	1 642	101,2	1261	161,7	1530	93,2
2.5.2	временные		1314	49,8	2264	73,4	1480	56,1	1638	72,3	1382	93,4	1422	86,8
3.	Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами (по крупным и средним) производителям промышленной продукции													
	в действующих ценах каждого года	млн рублей	600 062,1	х	835 598,5	х	1 056 586,2	х	1 503 222,7	х	1 281 316,4	х	1 873 978,3	х
3.1	Индекс промышленного производства	и % к предыдущему г. год	88,4	х	88,2	х	98,1	х	103,0	х	105,4	х	105,2	х
3.2	- добыча полезных ископаемых	млн рублей	557 541,1	х	775 711,2	х	1 005 478,2	х	1 433 706,8	х	1 224 298,0	х	1 796 337,2	х
3.3	Индекс производства	и % к предыдущему г. год	88,3	х	85,7	х	97,9	х	103,2	х	105,5	х	105,2	х
3.4	- обрабатывающие производства	млн рублей	31 294,5	х	44 634,9	х	39 269,4	х	52 707,8	х	44 790,6	х	60 118,5	х
3.5	Индекс производства	и % к предыдущему г. год	101,9	х	100,2	х	102,0	х	102,0	х	106,3	х	106,3	х
3.6	- обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха	млн рублей	10 509,6	х	14 318,2	х	11 139,2	х	15 881,8	х	11 579,2	х	16 509,1	х



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

№п/п	Показатели	Ед. изм.	2019 год		2020 год		2021 год		2022 год		Темп роста 2022 года к 2021 году, %			
			Инварь-сентябрь 2019 года	Темп роста январь-сентябрь 2020 года к январь-сентябрю 2019 года, %	Инварь-сентябрь 2020 года	Темп роста январь-сентябрь 2021 года к январь-сентябрю 2020 года, %	Инварь-сентябрь 2021 года	Темп роста январь-сентябрь 2022 года к январь-сентябрю 2021 года, %						
3.7	Индекс производства	в % к предыдущему году	97,5	х	97,5	х	97,5	х	99,0	х	99,0	х		
3.8	- водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	млн рублей	716,9	х	934,2	х	699,4	х	926,3	х	1 013,50	х		
3.9	Индекс производства	в % к предыдущему году	100,7	х	101,8	х	100,5	х	102,0	х	105,0	х		
4.	Производство основных видов промышленной продукции													
4.1	Добыча нефти, включая газовый конденсат	млн тонн	51,799	88,3	68,271	91,29	49,300	84,0	70,430	103,2	52,012	105,5	74,093	105,20
4.2	Добыча газа природного и искусственного	млрд куб м	7,378	92,3	10,650	99,52	7,084	88,6	9,470	88,9	6,446	91,0	8,654	91,38
4.3	Производство электроэнергии	млрд кВт час	х	х	х	х	х	х	х	х	х	х	х	х
4.4	Вывозка древесины	тыс. куб м	62,4	62,4	119,78	90,91	45,8	73,3	118,00	98,5	50,3	110,0	61,11	51,79
4.5	Производство древесных пиломатериалов	тыс куб м	62,43	62,4	х	х	х	х	х	х	х	х	х	х
4.6	Производство пиломатериалов	тыс куб м	14,24	211,9	18,98	94,86	9,24	64,9	11,49	60,5	12,39	134,1	16,52	143,78
4.7	Производство блоков оконных	тыс кв м	0,36	48,6	0,49	57,65	0,45	125,0	0,98	200,0	0,25	55,6	0,33	33,67
4.8	Производство блоков дверных	тыс кв м	3,72	101,6	4,95	98,61	3,31	89,0	4,05	81,8	4,15	125,4	5,53	136,54
4.9	Производство пины технологической	тыс пл. куб м	х	х	х	х	х	х	х	х	х	х	х	х
4.10	Производство пины древесноволокнистой (МДФ)	тыс усл кв м	х	х	х	х	х	х	х	х	х	х	х	х
4.11	Производство пины древесностружечной (ДСП)	усл куб м	х	х	х	х	х	х	х	х	х	х	х	х
4.12	Производство шпона производного блока ЛВЛ	усл куб м	х	х	х	х	х	х	х	х	х	х	х	х
4.13	Производство фанеры хвойной	усл куб м	х	х	х	х	х	х	х	х	х	х	х	х
4.14	Производство деревянных домов заводского изготовления	тыс кв м	7,39	56,2	22,11	127,07	7,62	103,1	21,16	95,7	8,74	114,6	11,65	55,05
5.	Объем инвестиций в основной капитал													
	в действующих ценах каждого года	млн руб.	175 279,0	х	235 156,4	х	162 057,4	х	222 997,0	х	190 239,0	х	256 473,8	х
5.1	Индекс физического объема	% к предыдущему году в сопоставимых ценах	х	101,0	х	96,0	х	87,7	х	90,0	х	103,1	х	101,0
6.	Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство"													
	в действующих ценах каждого года	млн рублей	19 835,0	х	27 772,0	х	17 598,2	х	24 343,8	х	21 579,8	х	28 238,8	х
6.1	Индекс физического объема	% к предыдущему году	х	109,3	х	112,3	х	83,4	х	83,4	х	109,0	х	103,3
7.	Оборот розничной торговли													



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

№п/п	Показатели	Ед. изм.	2019 год		2020 год		2021 год		2022 год		Темп роста 2022 года к 2021 году, %			
			Инварь-сентябрь 2019 года	Темп роста январь-сентябрь 2020 года к январь-сентябрю 2019 года, %	Инварь-сентябрь 2020 года	Темп роста январь-сентябрь 2021 года к январь-сентябрю 2020 года, %	Инварь-сентябрь 2021 года	Темп роста январь-сентябрь 2022 года к январь-сентябрю 2021 года, %						
	в действующих ценах каждого года	млн рублей	14214,5	98,5	20692	100,0	15650,2	110,1	23657,8	109,5	17967,7	114,8	24947,4	110,1
7.1	Индекс физического объема	% к предыдущему году	96,2	х	97,4	х	101,1	х	104,7	х	96,6	х	95,0	х
8.	Объем реализации платных услуг													
	в действующих ценах каждого года	млн рублей	2890,0	91,0	4275,5	92,9	3080,1	106,6	4562,2	106,7	3361,0	109,1	5004,0	109,7
8.1	Индекс физического объема	% к предыдущему году	88,7	х	90,5	х	101,5	х	103,9	х	97,2	х	98	х
9.	Производство сельскохозяйственной продукции (без учета населения)													
	в действующих ценах каждого года	млн рублей	940,00	х	1 597,00	х	1 210,00	х	1 720,00	х	1 520,00	х	1 902,00	х
9.1	Индекс производства	в % к предыдущему году	х	х	х	х	х	х	х	х	х	х	х	х
9.2	скот и птица (по убой и живому весу)	тыс тонн	4,51	92,0	7,9	97,1	5,241	116,2	8,286	104,6	6,104	116,5	8,300	100,2
9.3	молоко	тыс тонн	0,98	82,3	1,5	85,0	1,350	137,2	1,791	116,6	1,520	112,6	1,845	103,0
9.4	яйца	млн штук	3,750	49,7	4,690	42,6	0,145	в 4 раза меньше	0,157	3,3	0,165	113,8	0,200	127,4
9.5	картофель	тыс тонн	0,10	50,00	0,200	100,0	0,20	200,00	0,200	100,0	0,220	110,0	0,220	110,0
9.6	овощи	тыс тонн	0,01	50,00	0,020	100,0	0,02	200,00	0,020	100,0	0,10	500,0	0,020	100,0
9.7	поголовье скота	тыс голов	0,716	119,3	0,724	79,9	0,876	122,35	0,881	121,7	1,097	125,2	1,000	113,5
10.	Производство местной пищевой продукции													
10.1	хлеб и хлебобулочные изделия	тонн	х	х	х	х	х	х	х	х	х	х	х	х
10.2	молоко прошедшее промышленную обработку	тонн	х	х	х	х	х	х	х	х	х	х	х	х
10.3	колбасные изделия	тонн	х	х	х	х	х	х	х	х	х	х	х	х
11.	Инфраструктура населенных пунктов													
11.1	Количество населенных пунктов не обеспеченных выходом в сеть Интернет ¹	единиц	5	83,3	5	100,0	4	66,7	4	80,0	4	80,0	4	80,0
11.2	Количество населенных пунктов не имеющих централизованного электроснабжения ¹	единиц	1	50,0	1	100,0	1	50,0	1	100,0	1	100,0	1	100,0
11.3	Количество населенных пунктов не имеющих централизованного газоснабжения ¹	единиц	25	100,0	25	100,0	25	100,0	25	100,0	25	100,0	25	100,0
11.4	Количество населенных пунктов не обеспеченных круглогодичной транспортной связью с сетью автомобильных дорог общего пользования ²	единиц	7	100,0	10	100,0	7	100,0	6	60,0	6	85,7	6	60,0



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

п/п	Показатели	Ед. изм.	2019 год		2020 год		2021 год		2022 год		2023 год			
			январь-сентябрь 2019 года	Темп роста к сентябрю 2019 года, %	январь-сентябрь 2020 года	Темп роста к сентябрю 2019 года, %	январь-сентябрь 2021 года	Темп роста к сентябрю 2020 года, %	январь-сентябрь 2022 года	Темп роста к сентябрю 2021 года, %	январь-сентябрь 2023 года	Темп роста к сентябрю 2022 года, %		
12.	Финансы													
12.1	Доходы бюджета муниципального образования	млн. рублей	9 923,8	122,4	15 755,6	122,3	9 179,9	92,5	13 893,9	88,2	10 784,1	117,5	14 844,2	106,8
12.2	в том числе безвозмездные поступления от других бюджетов бюджетной системы Российской Федерации	млн. рублей	5 223,7	142,4	9 058,9	135,5	4 274,9	81,8	6 951,9	76,7	5 175,6	121,1	7 641,5	109,9
12.3	Расходы бюджета муниципального образования	млн. рублей	9 426,0	121,9	15 517,0	119,9	9 261,0	98,2	14 008,0	90,3	10 648,0	115,0	15 576,7	111,2
12.4	Прибыль прибыльных предприятий	млн. рублей	х	х	х	х	х	х	х	х	х	х	х	
12.5	Кредиторская задолженность	млн. рублей	х	х	х	х	х	х	х	х	х	х	х	
12.5.1	в т.ч. просроченная	млн. рублей	х	х	х	х	х	х	х	х	х	х	х	
12.6	Дебиторская задолженность	млн. рублей	х	х	х	х	х	х	х	х	х	х	х	
12.6.1	в т.ч. просроченная	млн. рублей	х	х	х	х	х	х	х	х	х	х	х	
13.	Ввод в действие жилых домов и объектов соцкультбыта													
13.1	Жилые дома (общая площадь, квартир)	тыс. кв.м	55,8	в 2,3 раза	75,4	132,0	39,2	70,3	83,5	110,7	45,36	115,7	59,95	71,8
13.2	Общественно-образовательные учреждения	уч. мест	х	х	х	х	х	х	х	х	2 200,0	х	2 200,0	х
13.3	Детские дошкольные учреждения	мест	600,0	х	600	х	х	х	х	х	х	х	х	х
13.4	Поликлиники	посещений в сутки	х	х	х	х	х	х	х	х	х	х	х	х
13.5	Больницы	коп/мест	х	х	х	х	х	х	х	х	х	х	х	х
14.	Жилищно-коммунальный комплекс													
14.1	Число организаций, оказывающих жилищно-коммунальные услуги, из них:	единиц	30	100	34	97,1	33	110,0	33	97,1	31	93,9	31	93,9
14.1.1	число организаций на рынке жилищных услуг	единиц	23	110	24	96,0	23	109,5	23	95,8	21	91,3	21	91,3
14.1.2	в том числе: частной формы собственности	единиц	21	111	22	100,0	21	110,5	21	95,5	19	90,5	19	90,5
14.2.1	число организаций, оказывающих коммунальные услуги	единиц	10	100	10	100,0	10	100,0	10	100,0	10	100,0	10	100,0
14.2.2	в том числе: частной формы собственности	единиц	4	100	4	100,0	4	100,0	4	100,0	4	100,0	4	100,0
14.3	Установленный стандарт уровня платежей населения за ЖКУ	%	100	х	100	х	100	100,0	100	х	100	100,0	100	100,0
14.4	Общая дебиторская задолженность ЖКК	млн. рублей	1 217,13	110	1 300,61	120,7	1 292,3	117,0	1 327,04	102,0	1 269,7	98,3	1 269,7	95,7
14.5	Доля задолженности населения в общем объеме дебиторской задолженности ЖКК	%	85,3	х	82,5	х	91,5	114,2	80,9	х	97,0	106,0	97,0	119,9
14.6	Объем	млн. рублей	204,1	303	401,7	284,5	259,1	385,1	392,8	97,8	264,0	101,1	372,4	94,8



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

п/п	Показатели	Ед. изм.	2019 год		2020 год		2021 год		2022 год		2023 год				
			январь-сентябрь 2019 года	Темп роста к сентябрю 2019 года, %	январь-сентябрь 2020 года	Темп роста к сентябрю 2019 года, %	январь-сентябрь 2021 года	Темп роста к сентябрю 2020 года, %	январь-сентябрь 2022 года	Темп роста к сентябрю 2021 года, %	январь-сентябрь 2023 года	Темп роста к сентябрю 2022 года, %			
14.7	предоставленных субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг														
14.7	Фактический уровень возмещения населением затрат за предоставление жилищно-коммунальных услуг	%	88,6		92	84,0	х	90,4	94,2	84,1	х	87,0	96,3	87,0	103,5
14.8	Число семей, получивших субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг (на конец отчетного периода)	единиц	1 215	117	1 121	96,4	1 246	119,5	1 318	117,6	1 288	103,4	1 333	101,1	
14.9	Численность лиц, проживающих в семьях, получивших субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг (на конец отчетного периода)	человек	2 656	167	2 995	98,9	2 463	154,4	3 622	120,9	2 647	107,5	3 000	82,8	
14.10	Удельный вес общей площади жилых помещений, оборудованной одновременно водопроводом, водоотведением (канализацией), отоплением, горячим водоснабжением, газом или наполненным илгитазов общей площади жилых помещений	%	98,3	х	98,3	х									
14.11	Удельный вес площади оборудованной водопроводом	%	98,2	х	98,2	х									
14.12	Удельный вес площади оборудованной канализацией	%	98,2	х	98,2	х									
14.13	Удельный вес площади оборудованной отоплением	%	99	х	99,0	х	99	х	99	х	99	х	99	х	
14.14	Удельный вес площади оборудованной газом (душем)	%	98,2	х	98,2	х									
14.15	Удельный вес площади оборудованной газом	%	3,5	х	3,5	х									
14.16	Удельный вес площади оборудованной горячим водоснабжением	%	90,1	х	90,1	х									
14.17	Удельный вес площади оборудованной наполненным	%	96,5	х	96,5	х									



ООО « ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ »

п/п	Показатели	Ед. изм.	январь-сентябрь 2020 года	Темп роста январь-сентябрь 2020 года к январь-сентябрю 2019 года, % ¹	2020 год	Темп роста 2020 года к 2019 году, % ¹	январь-сентябрь 2021 года	Темп роста январь-сентябрь 2021 года к январь-сентябрю 2020 года, % ¹	2021 год	Темп роста 2021 года к 2020 году, % ¹	январь-сентябрь 2022 года	Темп роста январь-сентябрь 2022 года к январь-сентябрю 2021 года, % ¹	2022 год	Темп роста 2022 года к 2021 году, % ¹
	электрическими платями													
15.	Уровень жизни населения													
15.1	Среднемесечная номинальная начисленная заработная плата одного работника по крупным и средним предприятиям	рублей	90 620,7	107,0	92 964,9	106,9	95 647,8	105,5	98 550,5	106,0	104 734,3	109,5	108 208,4	109,8
15.2	Среднедушевые денежные доходы населения	рублей	53 137,0	103,2	55 090,1	105,5	56 207,0	105,8	59 529,1	108,1	61 294,0	109,1	65 234,3	109,6
15.3	Потребительские расходы на душу населения	рублей	16 886,3	96,3	18 189,0	96,1	18 431,5	109,2	19 754,0	108,6	20 856,3	113,2	21 596,5	109,3
15.4	Реальные располагаемые денежные доходы населения	%	100,8	x	102,7	x	101,4	x	101,3	x	100,02	x	100,1	x
15.5	Средний размер дохода пенсионера (на конец года отчетного периода)	рублей	22 460,9	104,8	23 434,7	109,4	23 711,7	105,6	25 193,4	106,8	27 291,9	115,1	28 990,2	115,1
15.6	Соотношение среднегодового дохода и прожиточного минимума пенсионера	%	169,7	x	180,6	x	179,2	x	190,3	x	169,9	x	180,4	x
15.7	Оборот розничной торговли на 1 жителя	тыс. рублей	112,8	100,1	164,0	99,2	123,8	109,7	179,3	109,1	141,2	114,1	196,0	109,3
15.8	Объем реализации платных услуг на 1 жителя	тыс. рублей	22,9	92,7	33,9	92,1	24,4	106,4	36,1	106,3	26,4	108,4	39,3	108,9

Источник информации: <https://admsr.ru/region/8588/>

8.2. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки

Объект оценки представляет собой земельный участок с разрешенным использованием: «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка). Код 2.6». Учитывая, расположение, назначение и наилучшее использование земельного участка, оценщик пришел к выводу, что оцениваемый объект относится к сегменту рынка земельных участков с назначением «под жилую застройку (МЖС)».



ООО « ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ »

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

Таблица 8.4. Предложения по продаже права аренды земельных участков

№	Наименование объекта	Период продаж	Адрес	Категория земель	Назначение	Источник информации	Площадь, кв. м	Стоимость годовой арендной платы за объект, руб./год	Стоимость годовой арендной платы за объект, руб./кв. м / год
1	Земельный участок	Апрель 2022 года - Июнь 2022 года	Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра АО, Сургут г. Восточный промышленный тер.	Земли населенных пунктов	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	https://old.torgi.gov.ru/resticted/notice/noticeView.html?notificationId=59036132&lotId=59006366&prevPageN=2	9 732	16 391 200	1 684,26
2	Земельный участок	Апрель 2022 года - Май 2022 года	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Сургут, жилой квартал Южный-5	Земли населенных пунктов	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	https://old.torgi.gov.ru/resticted/notice/noticeView.html?notificationId=58529235&lotId=58529920&prevPageN=2	15 485	12 951 600	836,40
3	Земельный участок	Декабрь 2021 года - Январь 2022 года	Российская Федерация, Тюменская область, г. Тюмень	Земли населенных пунктов	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	https://old.torgi.gov.ru/resticted/notice/noticeView.html?notificationId=57047558&lotId=57048228&prevPageN=1	7 812	11 318 111,53	1 448,81
4	Земельный участок	Май 2022 года - Июнь 2022 года	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Дачарского, 33	Земли населенных пунктов	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	https://old.torgi.gov.ru/resticted/notice/noticeView.html?notificationId=57162574&lotId=57162785&prevPageN=2	6 303	2 206 226	350,03
5	Земельный участок	Декабрь 2021 года - Январь 2022 года	Российская Федерация, Тюменская область, г. Тюмень	Земли населенных пунктов	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	https://old.torgi.gov.ru/resticted/notice/noticeView.html?notificationId=57047558&lotId=57048533&prevPageN=1	10 088,0	27 654 904	1 448,81

*Копия истинных информации, предоставлена и действительна, действительна.

**Информация, не предоставляемая в копии объявлений, получена в ходе переговоров с собственниками и/или их представителями.

В соответствии с п. 22 ФСО № 7 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. То есть критерием отнесения объектов к аналогам является один сегмент рынка и сопоставимость по ценообразующим факторам.



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

Помимо спроса и предложения, рыночная стоимость земельного участка из следующих ценообразующих факторов:

- 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);
- целевое назначение;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- наличие улучшений;

Наибольшее значение имеют местоположение и целевое назначение (категория земель, вид разрешенного использования).

Передаваемые права

Цена сделки определяется составом имущественных прав. Многие типы недвижимости продают с учетом действующего договора аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. Эти сделки совершаются тогда, когда условия расторжения договора юридически невозможно или экономически не целесообразно. В этом случае нужно вносить корректировку в цену объекта-аналога на разницу в ставках аренды по договору и по рынку. Сравнение можно проводить только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогу.

Условие финансирования

Цены сделок для различных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые в свою очередь влияют на стоимость объекта.

К наиболее распространенным условиям сделки относят случай, когда продавец выплачивает пункты, т. е. проценты от кредита, которые застройщик требует для получения кредита. В этом случае для корректировки из продажной цены отнимают величину пунктов в денежном выражении.

Другим распространенным случаем является финансирование сделки самим продавцом, т. е. предоставление им покупателю ипотечного кредита. Для корректировки таких условий можно применить дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента. При этом надо принимать во внимание, что покупатель может продать объект до окончания срока кредита, поэтому сроки кредита для целей дисконтирования могут быть уменьшены.

Условия продажи

Корректировка на условия продажи обычно выявляется на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия продажи существенно влияют на цену сделки. Она может быть заключена ниже рыночной, если продавцу требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказывать влияние на цену объекта недвижимости.



Цены объектов-аналогов являются ценами предложения. Реальные цены, по которым заключаются договора, как правило, ниже цен предложения, ввиду этого требуется вводить корректировку на уторгование.

Условия рынка

Под корректировкой цен на период продаж понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, а также, в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы.

Корректировка на дату заключения сделки вносится в том случае, если аналоги выставлялись на продажу раньше или позже даты оценки объекта, при этом принято корректировать только те объекты-аналоги, дата продажи которых отличается от даты проведения оценки на значительный срок, в течение которого ситуация на рынке недвижимости изменилась.

Фактор времени продажи

Под корректировкой цен на фактор времени продаж понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы.

Корректировка на дату заключения сделки вносится в том случае, если аналоги предлагались к продаже раньше или позже даты оценки объекта, при этом принято корректировать только те объекты-аналоги, дата продажи которых отличается от даты проведения оценки на значительный срок, в течение которого ситуация на рынке недвижимости изменилась.

Таблица 8.5. Индексы изменения рыночных цен (в рублях) земельных участков

(С исходными данными и дополнениями от 22.07.2022 года)

Анализ изменения рыночных цен земельных участков показал, что индекс изменения рыночных цен за временной период составил:

1. от вида участка;

2. от их территориального расположения;

3. по кадастровому номеру земельного участка, по категориям и классам земель, по категориям и классам земель, по категориям и классам земель, по категориям и классам земель.

Индекс изменения рыночных цен земельных участков за временной период без учета местоположения рассчитан на основе данных по данным опубликованных в сети интернет объявлений о продаже и аренде земельных участков в Московской области за прошедшие 6 месяцев.

Дата	Земельный участок под торговлю и услуги (здания, строения, сооружения, объекты незавершенного строительства)	Земельный участок категория "Промышленность, торговля, услуги и иные объекты незавершенного строительства"	Земельный участок под сельскохозяйственное строительство	Земельный участок под ИЖС, ЛПХ (без дачной)	ПРОДАЖА			Земельный участок сельскохозяйственного назначения с разрешением на строительство (определенная категория земель)	Земельный участок иного назначения и для размещения объектов недвижимости
					Средний, минимальный и максимальный рыночные цены за 6 месяцев с даты анализа (в руб.)	Средний, минимальный и максимальный рыночные цены за 6 месяцев с даты анализа (в руб.)	Средний, минимальный и максимальный рыночные цены за 6 месяцев с даты анализа (в руб.)		
01.07.2022	1,02	1,02	1,03	1,04	1,04	1,02	1,03	1,02	
01.01.2022	1,02	0,98	1,03	1,04	1,04	1,01	1,01	0,97	
01.07.2021	1,02	1,00	1,04	1,02	1,03	1,00	1,01	1,01	
01.01.2021	1,01	1,00	1,05	1,03	1,02	1,05	1,05	0,98	
01.07.2020	0,96	0,97	1,02	1,01	1,01	1,02	1,01	0,92	
01.01.2020	1,02	1,02	1,04	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	
01.07.2019	1,01	1,02	1,03	1,02	1,02	1,03	1,02	1,01	
01.01.2019	1,00	1,00	1,02	1,00	1,00	1,02	1,01	1,00	
01.07.2018	1,00	1,00	1,01	0,99	0,99	1,00	0,99	1,00	
01.01.2018	0,99	1,00	1,00	0,99	0,99	1,00	0,99	0,96	
01.07.2017	0,98	0,97	0,98	0,97	0,97	1,00	0,97	0,97	
01.01.2017	0,92	0,97	0,98	0,99	0,95	0,98	0,95	0,97	
01.07.2016	0,94	0,95	0,96	0,96	0,96	0,97	0,97	0,95	
01.01.2016	0,96	0,94	0,96	0,94	0,94	0,96	0,95	0,93	
01.07.2015	1,01	0,97	1,02	0,97	0,97	0,94	1,01	0,96	
01.01.2015	1,13	1,05	1,14	1,04	1,04	1,05	1,08	1,02	

* не учитывались капитальные дома, приспособленные для постоянного проживания (то есть с наличием электростанции не менее 3 квт стационарного отопления, реализация подорожной услуги с твердым покрытием).

** - в виде земельных участков других категорий (улицы, газоны, территории, принадлежащие для ведения сельскохозяйственной деятельности и различные объекты иного иного назначения).



2. С целью учета географического расположения земельных участков для учета их различия цены введены поправочные территориальные (региональные) коэффициенты по трем основным группам территорий:

$K_d = 1,04$ - для А-группы (г. Москва в пределах МКАД и города-спутники: Видное, Дзержинский, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Сергиев-Посад, Химки, Щербинка и другие населенные пункты, смежные с МКАД; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Калининград и пригородные населенные пункты Калининградской области; г. Сочи и пригородные населенные пункты Краснодарского края; г. Севастополь; населенные пункты Южного берега Крыма, Евпатория; а также земельные участки на прилегающих территориях);

$K_d = 1,01$ - для Б-группы (областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от центра города-центра, населенные пункты Московской области, не входящие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не входящие в А-группу, а также земельные участки на прилегающих территориях);

$K_d = 0,99$ - для В-группы (остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не входящие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки на прилегающих территориях);

Рынок деловых участков и земель с высоким цен участков А-группы реагирует на значимые события и изменения быстрее, чем рынок недвижимости Б-группы, а Б-группы - быстрее чем В-группы. Вероятно, складывается более высокая ликвидность и ликвидный население и бизнеса А-группы по сравнению с Б-группой, Б-группы - по сравнению с В-группой. Учитывая это, поправочные индексы рыночной цен значительно отличаются по местоположению.

Практическое применение представленных индексов и коэффициентов может заключаться в приведении известной на определенную дату рыночной цены (или стоимости) объекта, к текущей дате, в случае отсутствия достаточных данных о рыночной цене стоимости на текущую дату. Индексы рассчитаны на основе выборки объектов, лежащей в период между указанными в таблицах полугодиями датками. При этом, внутри полугодия периода выбора недвижимости, то есть более сильное изменение цены произошло в течение данного периода этого полугодия. Следовательно, корректно можно утверждать об индексах изменения рыночной цен только за полные полугодияе периоды, прошедшие между сравниваемыми датками.

Полную общую индекс изменения рыночной цены (или стоимости) за длительный период равен произведению всех полугодияе индексов данного вида недвижимости, находящихся в промежутке между сравниваемыми датками, включая первый индекс, умноженный на соответствующие полугодияе поправочные территориальные коэффициенты.

В случае «крупных» дат сравниваемых объектов (то есть, соответствующих даткам, указанным в таблице индексов) для определения итоговой цены можно перемножить все полугодияе индексы, находящиеся между сравниваемыми датками, включая индекс на первую «крупную» дату и включая индекс на последнюю «крупную» дату, умножив каждый полугодияе индекс на поправочный территориальный коэффициент, соответствующий местоположению объекта.

$$I = I_1 * K * I_2 * K * \dots * I_n * K = I_1 * I_2 * \dots * I_n * K^n$$

где I - общий индекс изменения рыночной цен с учетом территориального расположения объектов

I_1, I_2, \dots, I_n - индексы изменений рыночной цен учетных периодов;

$K - K_d$, или K_B , или K_B - поправочные территориальные коэффициенты, соответствующие местоположению объекта

*Данные некоммерческой организации СтатРиелт. Статистика рынка на 01.10.2022 г. Категория: Индекс изменения рыночных цен (в рублях) земельных участков на 01.07.2022 год (<https://statrielt.ru/indeksu/2406-indexy-izmeneniya-rynchnykh-tsen-v-rublyakh-zemelnykh-uchastkov>)

Местоположение

Местоположение оказывает решающее влияние на стоимость недвижимости. Это интегральная характеристика, включающая в себя удаленность от центра, престижность, транспортную доступность, особенности ландшафта и ближайшего окружения (застройки). Пространственно-территориальные координаты размещения того или иного объекта недвижимости при определении его стоимости трансформируются в рентную составляющую стоимости.

Местоположение по районам области по отношению к областному центру

Таблица 8.6. Корректировка на местоположение земельного участка под жилую застройку по районам области по отношению к областному центру

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее	Доверительный интервал
Областной центр	1,00	
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,77 - 0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,68 - 0,73
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,62	0,58 - 0,65
Прочие населенные пункты	0,50	0,47 - 0,54

*«Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1 Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное положение. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2020 г., стр. 95,96).

Местоположение по районам города по отношению к самому дорожному району

Таблица 8.7. Корректировка на местоположение земельного участка под жилую застройку по районам города

Отношение цен / аренды земельных участков по районам города по отношению к самому дорожному району	Среднее	Доверительный интервал
Центр города	1,00	
Центры деловой активности	0,88	0,86 - 0,89
Зоны автомагистралей	0,72	0,70 - 0,75
Индивидуальные жилые дома	0,74	0,71 - 0,77
Многочетвертная жилая застройка	0,78	0,76 - 0,80
Окраины города, промзоны	0,65	0,63 - 0,66

*«Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1 Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное положение. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2020 г., стр. 247)

Категория земель

Категория земли в РФ - часть единого государственного земельного фонда, выделяемая по основному целевому назначению и имеющая определенный правовой режим.

Вид разрешенного использования

Одной из наиболее важных характеристик земельного участка является вид его разрешенного использования, который напрямую определяет, какие именно цели собственник может реализовывать с его помощью. Под видом разрешенного использования (ВРИ), в свою очередь, понимается его допустимое функциональное назначение. В случае отличия объектов-аналогов по данному критерию от объекта оценки, может вводиться корректировка на вид разрешенного использования.

Наличие подъездных путей с твердым покрытием

Наличие или отсутствие асфальтового покрытия подъездных путей существенно влияет на рыночную стоимость земельного участка.

Выход к красной линии улицы

Земельные участки, расположенные на красной линии улиц, характеризующихся высоким пешеходным и транспортным потоком, стоят дороже аналогичных участков, расположенных внутриквартально или на красной линии улиц с более низким пешеходным и автомобильным трафиком. Интенсивность транспортного и пешеходного потоков напрямую влияет на инвестиционную привлекательность местоположения земельных участков.

Наличие улучшений

В соответствии с п. 20 ФСО № 7 «рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.

Наличие коммуникаций

Наличие коммуникаций, подведенных к земельному участку, не только делают его более привлекательным в глазах девелоперов и инвесторов, но также существенно увеличивают его стоимость. Земельные участки различного назначения с уже имеющимися на территории коммуникациями предлагаются по ценам в значительно выше, чем земельные участки без коммуникаций.

Площадь участка

Введение поправки на площадь основано на предположении, что чем дороже объект, тем ниже его покупательная возможность. То есть, чем больше масштаб (размеры) объекта оценки, тем он дороже и тем меньше спрос на него. Следствием этого является необходимость внесения к стоимости дорогих объектов поправки на низкую ликвидность, понижающей стоимость 1 м² площади (1 м³ объема) у объектов большего масштаба по сравнению с меньшими объектами.

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



$$C = b * S_n$$

где:

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

S – общая площадь земельного участка, кв. м.,

b – коэффициент активности рынка,

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

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Таблица 8.8. Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением	R ² Коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K _s)
Более 1 млн человек	0,681	-0,17	$K_s = (S_0/S_n)^{-0,17}$
От 400 тыс. до 1 млн человек	0,594	-0,20	$K_s = (S_0/S_n)^{-0,20}$
От 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,559	-0,23	$K_s = (S_0/S_n)^{-0,23}$
Поселения до 50 тыс. человек	0,547	-0,30	$K_s = (S_0/S_n)^{-0,30}$

**Данные некоммерческой организации СтатРиелт. Статистика рынка на 01.10.2022 г. Категории: по Масштаб, размер, общую площадь земельных участков на 01.07.2022 г. (<https://statrealt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli-2980-na-mashtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-10-2022-goda>)*

где:

S₀ – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

S_n – общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, ед.

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

На основании анализа рынка оценщик пришел к следующему заключению:

По данным анализа рынка предложения рыночной стоимости ежегодной арендной платы за объект оценки - земельный участок с назначением «под жилую застройку (МЖС)» (годовой размер арендной платы) может находиться в диапазоне 350,03 – 1684,26 руб. за 1 кв. м без учета введенных корректировок.

Данный раздел подготовлен специалистами ООО «Центр экономического содействия» на основании данных рынка, представленных в открытом доступе сети Интернет.

Источники информации, используемые при составлении данного раздела: <https://torgi.gov.ru/>

8.6. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки

В соответствии с определениями рыночной стоимости, расчет необходимо выполнять, исходя из возможного альтернативного использования собственности, при котором в текущей рыночной ситуации стоимость будет максимальной. Таким образом, можно утверждать, что в любой текущий момент времени максимальная стоимость собственности соответствует ее наиболее эффективному использованию, которое, в свою очередь, определяется текущим состоянием рынка.

Понятие наиболее эффективного использования объекта оценки, применяемое в настоящем отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование объекта с наибольшей отдачей, причем неперенные условия физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий.

В данном случае применяется анализ наиболее эффективного использования собственности

как улучшенной, т.е. принимая во внимание тип существующих улучшений. Анализ такого использования должен дать рекомендации по дальнейшей эксплуатации собственности. Подразумевается, что определение наиболее эффективного использования объекта является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь его собственное мнение.

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости. Заключение о наилучшем использовании отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа особенностей оцениваемого объекта и состояния рынка.

Понятие «наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование объекта оценки, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую стоимость объекта на дату оценки.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования, следующим критериям:

- законодательная разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством;
- физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования;
- максимальная эффективность: рассмотрение того, какой из финансово осуществимых вариантов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

На основании задания на оценку к Муниципальному контракту №14/2022 Оказание услуг по проведению оценки рыночной стоимости ежегодного размера арендной платы для земельных участков Идентификационный код закупки 22 38602003130860201001 0007 001 6831 244 Код позиции КТРУ: 68.31.10.000-00000001 от 15 июня 2022 года оценщиками ООО «Центр экономического содействия» необходимо определить рыночную стоимость ежегодной арендной платы за объект оценки - земельный участок. Результат оценки будет использоваться в качестве независимого экспертного суждения о наиболее вероятной на дату оценки рыночной стоимости на заключение договора аренды земельного участка.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2022-183633592 от 17.10.2022 г. данные о прочих обременениях имущественных прав на земельный участок с кадастровым номером 86:10:0101230:1247 не зарегистрированы.

Таким образом, условия пользования объекта оценки, которые следует учесть при расчете стоимости оцениваемых имущественных прав в отношении земельного участка с кадастровым номером 86:10:0101230:1247, оценщиком не выявлены.

Действующий договор аренды или проект договора аренды на оцениваемый земельный участок. Заказчиком не предоставлены, поэтому провести анализ условий использования оцениваемого объекта недвижимости, устанавливаемых договором аренды, не представляется возможным.

Заключение о наиболее эффективном использовании:

Таким образом, анализ наиболее эффективного использования показал: учитывая особенности объекта, в данном случае возможным вариантом использования оцениваемого земельного участка является его использование в соответствии с разрешенным использованием – под жилую застройку (МЖС), «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка). Код 2.6».



9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

9.1. Описание применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке

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

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

9.2. Применение подходов к оценке объекта оценки с приведением расчетов

В настоящее время рыночная стоимость права собственности земельного участка осуществляется в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества России от 06 марта 2002 г. № 568-р (ред. от 31.07.2002 г.).

В соответствии с «Методическими рекомендациями», Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

В соответствии с «Методическими рекомендациями» при оценке рыночной стоимости земельных участков используются методы сравнения продаж, выделения, распределения, капитализации земельной ренты, остатка и метод предполагаемого использования.

9.2.1. Доходный подход

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования Объекта оценки (п. 15 ФСО № 1).

Согласно п. 16 ФСО № 1 доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые Объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщики определяют величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

9.2.1.1. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках доходного подхода

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.



Вывод: Для выполнения расчетов методом капитализации земельной ренты необходимо располагать информацией о прогнозируемых доходах, полученных от оцениваемого земельного участка. На дату оценки, оценщиком не было выявлено достаточное количество предложений о сдаче в аренду земельных участков, аналогичных оцениваемому, в связи, с чем отсутствует возможность определения земельной ренты.

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.

Вывод: метод остатка основан на разделении дохода от единого объекта недвижимости, приходящегося на улучшения и на земельный участок. Улучшения земельного участка соответствуют варианту наиболее эффективного использования. То есть, расчет потока доходов от единого объекта недвижимости будет совпадать с расчетом, реализованным в разделе «доходный подход» для всего объекта. Разделение потока доходов может быть произведено лишь с использованием стоимости воспроизводства (замещения) улучшений, и стоимость земельного участка окажется равной разнице между результатом расчета доходным подходом единого объекта недвижимости и стоимости воспроизводства (замещения) улучшений. Что приведет к равенству результатов по затратному и доходному подходу для единого объекта недвижимости, одновременно нарушается один из основных принципов оценки – независимости подходов. Описанная последовательность действий по расчету стоимости методом остатка приведет к формальному результату стоимости земельного участка, и будет способствовать снижению достоверности результата в целом.

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.

Учитывая объем и достоверность доступной для использования в рамках того или иного метода рыночной информации, опираясь на результаты анализа внешних факторов, влияющих на стоимость оцениваемого земельного участка, мы пришли к следующим выводам.

Вывод: метод предполагаемого использования в данном случае не может быть применен, поскольку на дату оценки, оценщик не располагал информацией, способной спрогнозировать будущие доходы, которые земельный участок или единый объект недвижимости способны приносить в будущем, а также связанные с ними расходы.

9.2.1.2. Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающим проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках доходного подхода

В силу выше указанных причин расчет стоимости объекта оценки доходным подходом не произведен.

9.2.2. Затратный подход

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта с учетом износа. Затратами на воспроизводство объекта являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта с использованием применявшихся при создании объекта материалов и технологий. Затратами на замещение объекта являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки (п. 18 ФСО № 1).

9.2.2.1. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках затратного подхода

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект сумму большую, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерной задержки. В затратном подходе стоимость недвижимости равна сумме стоимости улучшений на участке за вычетом накопленного износа и стоимости земельного участка.

Применительно к оценке земельных участков затратный подход не имеет самостоятельного значения, т.к. земля является естественным ресурсом, не требующим особых затрат на создание. Элементы затратного подхода, в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка, могут использоваться при расчете стоимости земельного участка сравнительным подходом (метод выделения, метод распределения). Однако на дату оценки на земельном участке улучшений не имеется.



9.2.2.2. Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающим проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках затратного подхода

В силу выше указанных причин расчет стоимости объекта оценки затратным подходом не произведен.

9.2.3. Сравнительный подход

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами - аналогами (п. 12 ФСО № 1).

При этом подходе рассматриваются продажи аналогичных или заменяющих объектов имущества и соответствующие данные рынка, и расчетная величина стоимости устанавливается посредством процесса, предусматривающего сравнение. В общем, оцениваемое имущество (предмет оценки) сравнивается с продажами аналогичных объектов имущества, которые имели место (на открытом рынке). Могут также изучаться перечни и данные о предложении объектов.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов - аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений (п. 13 ФСО № 1).

9.2.3.1. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках сравнительного подхода

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.



Вывод: оценщику не представляется возможным применить метод выделения, поскольку оцениваемый земельный участок свободен от застройки.

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.

Вывод: оценщику не представляется возможным применить метод распределения для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках настоящего Отчета, в связи с тем, по результатам проведенного анализа рынка было выявлено, что отсутствует информация о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Метод сравнения продаж. Метод применяется для оценки земельных участков, 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).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами (далее - элементов сравнения);



- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Вывод: применительно к настоящей оценке на период, сопоставимый с датой проведения оценки, указанные условия выполняются. Сравнительный подход используется при определении рыночной стоимости объекта оценки исходя из данных о недавно совершенных сделках с аналогичным объектом или цены предложения по купле-продаже, оформленной в порядке публичной оферты (с учетом модельного торга с продавцом). Данный подход базируется на принципе замещения, согласно которому рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта, обладающего такой же полезностью, что и данный объект.

Таким образом, в процессе настоящей оценки рыночная стоимость земельного участка может быть определена методом сравнения продаж, так как имеется достоверная и достаточная информация о ценах предложения по продаже земельных участков под сопоставимое использование.

9.2.3.2. Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках сравнительного подхода

На основании вышеизложенного в рамках сравнительного подхода рыночная стоимость земельного участка может быть определена методом сравнения продаж.

Сравнительный подход – основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу.

В рамках сравнительного подхода, метод сравнения продаж наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, метод сравнения продаж не применим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении метода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота информации.

Сравнительный подход – основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу.

В рамках сравнительного подхода, метод сравнения продаж наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, метод сравнения продаж не применим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении метода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота информации.

Стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода — это прогнозный показатель. Она указывает ту денежную сумму, которую, вероятно, заплатит покупатель за данный объект оценки при соблюдении определенных условий. В этой связи понятие стоимости необходимо отличать от понятия цены и издержек (затрат). Цена — это фактический показатель. Она указывает сумму, которая была заплачена за аналогичный объект оценки в результате состоявшейся сделки при конкретных обстоятельствах. Издержки (затраты) — это сумма денежных средств, которая требуется для создания данного объекта оценки либо его



приобретения. Издержки влияют на рыночную стоимость, однако однозначно ее не определяют.

Сравнительный подход используется при определении рыночной стоимости объекта оценки исходя из данных о недавно совершенных сделках с аналогичным объектом или цена предложения по купле-продажи, оформленная в порядке публичной оферты (с учетом модельного торгога с продавцом). Данный подход базируется на принципе замещения, согласно которому рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта, обладающего такой же полезностью, что и данный объект. Поэтому цена продажи аналогичных объектов служит исходной (базовой) информацией для расчета стоимости объекта оценки.

Данный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемыми. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга.

После корректировки цен объектов-аналогов, итоговая величина (в рамках сравнительного подхода) имеет важное значение в согласовании результатов, полученных другими подходами к оценке.

Последовательность определения рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом

Определение стоимости недвижимости методом сравнения продаж производится в следующей последовательности:

1. Выбор и установление цены объектов-аналогов;
2. Выбор элементов и единиц сравнения и проведение сравнительного анализа;
3. Расчет корректировок для каждого объекта-аналога по элементам сравнения;
4. Корректировка значений единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения, расчет откорректированной стоимости.

Выбор и установление цены аналогов

Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (п. 14 ФСО № 1).

Для оценки стоимости используются данные риэлтерских компаний, как собственные, так и опубликованные в рекламно-информационных изданиях, подтверждающие цены, существующие на дату оценки.

В целях настоящей оценки подобраны объекты-аналоги, наиболее сопоставимые с объектом оценки, не требующие значительных корректировок.

К каждому аналогу приводится его краткая характеристика, описание месторасположения и источник информации, т.е. необходимый минимум сведений, позволяющий уточнить данные или провести их проверку.

Выбранные объекты-аналоги представлены в таблице ниже:

Выбор объектов-аналогов

Применение сравнительного подхода для оценки рыночной стоимости имущества требует наличия достаточного количества сведений о сделках с имуществом, аналогичным оцениваемым.

Применительно к настоящей оценке на дату оценки указанное условие выполняется. Проведенный анализ информации веб-сайтов агентств недвижимости позволил выявить информацию об имуществе, аналогичном оцениваемому.

По состоянию на дату оценки на рынке недвижимости региона прямых аналогов объекту оценки не выявлено (см. таб. 8.4. настоящего отчета).

Объект №1 сопоставим с объектом оценки по категории земель, назначению, местоположению, расположению в районе населенного пункта и относительно красной линии



улицы, однако отличается от объекта оценки по величине площади.

Объект №2 сопоставим с объектом оценки по категории земель, назначению, местоположению, расположению относительно красной линии улицы, однако отличаются от объекта оценки по величине площади, а также по расположению в районе населенного пункта.

Объект №3 сопоставим с объектом оценки по категории земель, назначению, расположению в районах населенного пункта и относительно красной линии улицы, однако отличаются от объекта оценки по величине площади, а также по привлекательности местоположения для потенциального инвестора.

Объект №4 сопоставим с объектом оценки по категории земель, назначению, расположению в районе населенного пункта и относительно «красной линии» улицы, однако отличается от объекта оценки по величине площади, а также по привлекательности местоположения для потенциального инвестора. Кроме того, объект №4 был передан в пользование по самой низкой стоимости годовой аренды по сравнению с прочими объектами сравнения из выборки.

Объект №5 сопоставим с объектом оценки по категории земель, назначению, расположению в районе населенного пункта, однако отличается от объекта оценки по величине площади, характеризуется более привлекательным местоположением для потенциального инвестора. Кроме того, Объект №5 характеризуется неправильной формой, размещением на окраине района, в отдалении от основных автомобильных дорог района, отсутствием удобных подъездных путей с твердым покрытием.

Суммарная величина корректировок, которые необходимо будет ввести в расчет для объектов №№4,5, значительно больше, чем суммарная величина корректировок для прочих объектов из выборки. На основании изложенного, использование объектов №4,5 приведет к искажению итоговой рыночной стоимости аренды объекта оценки. Оценщик отказывается от данных объектов в пользу прочих объектов из выборки.

Таким образом, для целей настоящей оценки, в качестве объектов-аналогов принимаются объекты №1, №2, №3, так как они наиболее схожи с объектом оценки.

В связи с особенностями данных объектов выявлено, что рыночная стоимость определяется на основании анализа количественных и качественных характеристик земельных участков. В связи с изложенным, для получения итоговой стоимости будут выполняться корректировки к стоимости земельных участков.

Оценщиком подобраны объекты-аналоги, наиболее сопоставимые с объектом оценки, не требующие значительных корректировок, учитывая допущения, на которых основывается настоящая оценка. Выбранные объекты-аналоги представлены в таблице ниже.

Таблица 9.1. Выбор объектов-аналогов для определения рыночной стоимости права аренды земельного участка

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наименование объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Состав передаваемых прав	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия рынка	Стоимость сделки	Стоимость сделки	Стоимость сделки	Стоимость сделки
Период продажи / дата оценки	Октябрь 2022 года	Апрель 2022 года - Июнь 2022 года	Апрель 2022 года - Май 2022 года	Декабрь 2021 года - Январь 2022 года
Адрес	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Сургут, улица Мостостроителей, д. 2/2	Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра АО, Сургут г. Восточный промрайон тер	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Сургут, жилой квартал Пойма-5	Российская Федерация, Тюменская область, г Тюмень
Статус населенного	Населенные пункты в	Населенные пункты в	Населенные пункты в	Областной центр



Показатели	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
пункта объекта	ближайшей окрестности областного центра	ближайшей окрестности областного центра	ближайшей окрестности областного центра	
Район местоположения объекта внутри населенного пункта	Многоквартирная жилая застройка	Многоквартирная жилая застройка	Многоквартирная жилая застройка	Многоквартирная жилая застройка
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование (ВРИ)	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка). Код 2 6	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)
Разрешенное использование согласно классификации справочника	под жилую застройку (МЖС)	под жилую застройку (МЖС)	под жилую застройку (МЖС)	под жилую застройку (МЖС)
Расположение объекта относительно «красной линии» улицы	Имеется выход к «красной линии» улицы	Имеется выход к «красной линии» улицы	Имеется выход к «красной линии» улицы	Имеется выход к «красной линии» улицы
Наличие подземных путей с твердым покрытием	Подъездные пути с асфальтовым покрытием	Подъездные пути с асфальтовым покрытием	Подъездные пути с асфальтовым покрытием	Подъездные пути с асфальтовым покрытием
Наличие коммуникаций	Тех. условия определены	Тех. условия определены	Тех. условия определены	Тех. условия определены
Наличие улучшений	Свободный от застройки	Свободный от застройки	Свободный от застройки	Свободный от застройки
Источник информации		https://old.torgi.gov.ru/resticted/notification/notificationView.html?notificationId=59006132&lotId=59006366&prevPageN=2	https://old.torgi.gov.ru/resticted/notification/notificationView.html?notificationId=58529295&lotId=58529295&prevPageN=2	https://old.torgi.gov.ru/resticted/notification/notificationView.html?notificationId=57047558&lotId=57048228&prevPageN=1
Площадь, кв. м	13 166	9 732	15 485,00	7 812,0
Цена продажи, рублей		16 391 200	12 951 600	11 318 111,53
Цена продажи руб./кв. м		1 684,26	836,40	1 448,81

Выбор элементов и единиц сравнения

Единицы сравнения – некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

В качестве единиц сравнения используются типичные для рынка оцениваемого объекта удельные показатели, такие как цена за единицу площади или единицу объема, отношение цены к величине чистого дохода и другие. По каждому объекту-аналогу может быть, по обоснованию оценщика, выбрано несколько единиц сравнения.

В качестве единицы сравнения может выступать:

- цена за единицу общей (полезной, арендной) площади строения (кв. м);
- цена за единицу объема строения;
- цена за квартиру или комнату, помещение;
- цена за один элемент объекта, приносящий доход (посадочное место в ресторане или театре, место или номер в гостинице, прочее);
- одно парковочное или машиноместо и т.д.

За единицу сравнения стоимости выбрана стоимость аренды 1 кв. м земельного участка.

Элементами сравнения называют характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен на недвижимость.

К рассмотрению можно принимать объекты, конкурентоспособные с точки зрения типично информированного покупателя. Это означает, что сделка продажи была честной, обе стороны имели соответствующую информацию и поступали экономически целесообразно, условия финансирования были нормальными рыночными. Для определения элементов, от которых зависит

стоимость, необходим подробный анализ рыночных условий.

Корректировка цен аналогов выполняется по выбранным единицам сравнения, принимая во внимание выявленные при анализе рынка основные ценообразующие факторы (элементы сравнения).

Среди элементов сравнения анализируются, в том числе, следующие:

- состав передаваемых прав на объект недвижимости;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения), в том числе, различия между ценами предложения/спроса и сделок и компонентами стоимости, не связанными с недвижимостью;
- условия рынка (изменения за период между датами сделки и оценки);
- характеристики местоположения объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики использования объекта.

При этом корректировки вводятся по тем элементам сравнения, различия которых определяют различие цен сравниваемых объектов.

Высесение и обоснование корректировок

Передаваемые права

Цена сделки определяется составом имущественных прав. Многие типы недвижимости продают с учетом действующего договора аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. Эти сделки совершаются тогда, когда условия расторжения договора юридически невозможно или экономически не целесообразно. В этом случае нужно вносить корректировку в цену объекта-аналога на разницу в ставках аренды по договору и по рынку. Сравнение можно проводить только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам. Объект оценки не отличается от объектов аналогов, корректировка не вводится.

Условия финансирования

Цены сделок для различных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые в свою очередь влияют на стоимость объекта.

К наиболее распространенным условиям сделки относят случай, когда продавец выплачивает пункты, т. е. проценты от кредита, которые заемщик требует для получения кредита. В этом случае для корректировки из продажной цены отнимают величину пунктов в денежном выражении.

Другим распространенным случаем является финансирование сделки самим продавцом, т. е. предоставление им покупателю ипотечного кредита. Для корректировки таких условий можно применить дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента. При этом надо принимать во внимание, что покупатель может продать объект до окончания срока кредита, поэтому сроки кредита для целей дисконтирования могут быть уменьшены. В нашем случае условия оплаты объектов-аналогов идентичны с объектом оценки, ввиду этого корректировка не вносится.

Условия финансирования Объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимы. Различий по данному элементу не выявлено, следовательно, влияние данного фактора на итоговые результаты оценки Объекта оценки исключено. Корректировки не требуется.

Условия продажи

Корректировка на условия продажи обычно выявляется на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия продажи существенно влияют на



цену сделки. Она может быть заключена ниже рыночной, если продавцу требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказывать влияние на цену объекта недвижимости.

Цены объектов-аналогов являются ценами предложения. Реальные цены, по которым заключаются договора, как правило, ниже цен предложения, ввиду этого требуется вводить корректировку на уторгование.

Цены объектов-аналогов являются ценами сделки. Корректировка не требуется.

Фактор времени продажи

Под корректировкой цен на фактор времени продаж понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы.

Корректировка на дату заключения сделки вносится в том случае, если аналоги предлагались к продаже раньше или позже даты оценки объекта, при этом принято корректировать только те объекты-аналоги, дата продажи которых отличается от даты проведения оценки на значительный срок, в течение которого ситуация на рынке недвижимости изменилась

Таблица 9.2. Индексы изменения рыночных цен (в рублях) земельных участков

IC - изменение индекса и даты публикации от 22.07.2022 года
Анализ изменения рыночных цен земельных участков показал, что индексы изменения рыночных цен за временной период длились
1 от видов участков и
2 от их территориального расположения
1. По видам участков индексы изменения рыночных цен различны по категориям и основным видам разрешенного использования.
Индексы изменения рыночных цен земельных участков за временной период без учета местоположения вычислены на основе полугодовых данных и опубликованы в сети интернет
областей о продаже и аренде земельных участков в Российской Федерации за последние 6 месяцев

Table with 10 columns: Date, Land plot area, Land plot area. Rows show index values from 01.07.2022 to 01.01.2016.

* на учетных участках долевое приращивание для постоянного проживания (то есть с наличием земельного участка не менее 3 кв. м стационарного отопления, канализации, водопровода, улиц с твердым покрытием);
** - в том числе земельные участки в аренду на срок от 1 года, в том числе для ведения предпринимательской деятельности и размещения объектов недвижимой имущественной инфраструктуры;
отражены от 01.09.2022 г.

*Данные некоммерческой организации СтатРиелти. Статистика рынка на 01.10.2022 г. Категория: Индексы изменения рыночных цен (в рублях) земельных участков на 01.07.2022 год (https://statr.ru/indexy/2406-indexy-izmeneniya-rynochnykh-tsen-v-rublyakh-zemelnykh-uchastkov)

2. С учетом учета территориального расположения земельных участков для индексов изменения рыночных цен введены погрупповые территориальные (региональные) коэффициенты по трем основным группам территорий:

Ka = 1,04 - для А-группы (г. Москва в пределах МКАД и города-спутники Видное, Дзержинский, Истринский, Истринский, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Одинцово, Железнодорожный и другие населенные пункты, смежные с МКАД) г. Санкт-Петербург в пределах КАД, г. Калининград и пригородные населенные пункты Калининградской области, г. Сочи и пригородные населенные пункты Краснодарского края, г. Севастополь, населенные пункты Южного берега Крыма, Евпатория, а также земельные участки их прилегающих территорий);

Kb = 1,01 - для Б-группы (областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровых зон от регионального центра, населенные пункты Московской области, не входящие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не входящие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий);

Kc = 0,99 - для В-группы (остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не входящие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий);

Резко земельные участки и индекс рыночной цен участка А-группы реагирует на экстремальные и политические события и изменения быстрее, чем рынок недвижимости Б-группы, а Б-группы - быстрее, чем В-группы. Вероятно, сказывается более высокая плотность и насыщенность населения и бизнеса А-группы по сравнению с Б-группой, Б-группы - по сравнению с В-группой. Учитывая это, погрупповые индексы рыночных цен значительно отличаются от остальных по местоположению.

Главнейшее применение предельных индексов и коэффициентов может заключаться в приведении известной на определенную дату рыночной цены (или стоимости) объекта к нужной дате, в случае отсутствия достоверных данных о рыночной цене (стоимости) на нужную дату.

Индексы рассчитаны на основе выборки объектов (квартиры) в период между указанными в таблицах полугодиями данными. При этом, внутри полугодия периода выбора недвижимости, то есть более сильное изменение могло произойти в течение любого периода этого полугодия. Следовательно, корректно можно утверждать об индексах изменения рыночных цен только за полные полугодие периоды, прошедшие между сравнимыми датами.

Полную таблицу индексов изменения рыночной цены (или стоимости) за длительный период можно получить, если подведем все полугодия индексов данного вида недвижимости, находящиеся в промежутке между сравниваемыми датами, исключив из них соответствующие погрупповые территориальные коэффициенты.

В случае сопоставления дат сравнимых объектов (то есть, сопоставимых с данными, указанными в таблице индексов) для определения итогового индекса нужно перемножить все погрупповые индексы, находящиеся между сравниваемыми датами, исключив индекс на период этого расчетного периода и вычлкнув индекс на последний из расчетного периода, дату же каждой полугодной индекс на полугодной погрупповой территориальной коэффициент соответствующий местоположению объекта

I = i1 * K * i2 * K * ... * in * K = i1 * i2 * ... * in * K^n

где I - общий индекс изменения рыночных цен с учетом территориального расположения объектов

i1, i2, ..., in - индексы изменения рыночных цен учитываемых периодов

K - Ka, Kб, Kв - погрупповые территориальные коэффициенты, соответствующие местоположению объекта

Объект оценки и объекты - аналоги №№1,2,3 территориально расположены в областных, республиканских и краевых городах-центрах (Б-группа). Коэффициент для объектов - аналогов №№1,2,3, учитывающий их территориальное расположение, равен 1,01.

Согласно данным, опубликованным на сайте https://torgi.gov.ru, дата заключения сделки по объекту - аналогу №1 приходится на июнь 2022 г., корректировка для него равна 1,03 (1,01*1,02).

Дата заключения сделки по объекту - аналогу №2 приходится на май 2022 г., следовательно, корректировка для объекта - аналога №2 равна 1,03 (1,01*1,02).

Дата заключения сделки по объекту - аналогу №3 приходится на январь 2022 г., корректировка для него равна 1,03 (1,01*1,02).

Условия рынка

Под корректировкой цен на период продаж понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, а также, в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы.

Корректировка на дату заключения сделки вносится в том случае, если аналоги выставались на продажу раньше или позже даты оценки объекта, при этом принято корректировать только те объекты-аналоги, дата продажи которых отличается от даты проведения оценки на значительный срок, в течение которого ситуация на рынке недвижимости изменилась.

Местоположение

Местоположение оказывает решающее влияние на стоимость недвижимости. Это интегральная характеристика, включающая в себя удаленность от центра, престижность, транспортную доступность, особенности ландшафта и ближайшего окружения (застройки). Пространственно-территориальные координаты размещения того или иного объекта недвижимости при определении его стоимости трансформируются в рентную составляющую стоимости.

Местоположение по районам области по отношению к областному центру



Таблица 9.3. Корректировка на местоположение земельного участка под жилую застройку по районам области по отношению к областному центру

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее	Доверительный интервал	
Областной центр	1,00		
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,77	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,68	0,73
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,62	0,58	0,65
Прочие населенные пункты	0,50	0,47	0,54

*«Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1 Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное положение. (Приложеский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2020 г., стр. 95,96).

Населенные пункты, в которых расположены объект оценки и объекты – аналоги №1,2 имеют статус «Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра». Объект оценки и объекты-аналоги №1,2 сопоставимы по привлекательности местоположения для потенциального инвестора. Корректировка для объектов-аналогов №1,2 по данному фактору в расчет не вводится.

Объект – аналог №3 расположен в населенном пункте, идентифицированном как «Областной центр», корректировка для объекта – аналога №3 равна 0,8.

Местоположение по районам города по отношению к самому дорожному району

Таблица 9.4. Корректировка на местоположение земельного участка под жилую застройку по районам города

Отношение цен / аренды земельных участков по районам города по отношению к самому дорожному району	Среднее	Доверительный интервал	
Центр города	1,00		
Центры деловой активности	0,88	0,86	0,89
Зоны автомагистралей	0,72	0,70	0,75
Индивидуальные жилые дома	0,74	0,71	0,77
Многоквартирная жилая застройка	0,78	0,76	0,80
Окрестности городов, промзоны	0,65	0,63	0,66

*«Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1 Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное положение. (Приложеский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2020 г., стр. 247).

Объект оценки и объекты – аналоги №1,3 располагаются в районах населенных пунктов, идентифицированных как «Многоквартирная жилая застройка», следовательно, они сопоставимы по привлекательности местоположения внутри населенного пункта для потенциального инвестора. Корректировка по данному фактору для объектов – аналогов №1,3 в расчет не вводится.

Объект – аналог №2 расположен в районе города, идентифицированном как «Окраины». Корректировка для объекта – аналога №2 равна 1,20 (0,78/0,65).

Категория земель

Категория земель в РФ - часть единого государственного земельного фонда, выделяемая по основному целевому назначению и имеющая определенный правовой режим. Категория земель объекта оценки и объектов аналогов – Земли населенных пунктов. Объект оценки и объекты – аналоги №№1,2,3 не отличаются по данному признаку, поэтому корректировка в расчет не вводится.

Вид разрешенного использования

Объект оценки сопоставим по данному признаку с объектами-аналогами №№1,2,3, поэтому введение корректировки в расчет не требуется.

Выход к красной линии улицы

Земельные участки, расположенные на красной линии улиц, характеризующихся высокими пешеходными и транспортными потоками, стоят дороже аналогичных участков, расположенных

внутриквартально или на красной линии улиц с более низким пешеходным и автомобильным трафиком. Интенсивность транспортного и пешеходного потоков напрямую влияет на инвестиционную привлекательность местоположения земельных участков.

Объект оценки и объекты – аналоги №№1,2,3 имеют выход к «красной линии» улицы, следовательно, не отличаются по данному признаку, поэтому корректировка в расчет не вводится.

Наличие подъездных путей с твердым покрытием

Наличие или отсутствие асфальтового покрытия подъездных путей существенно влияет на рыночную стоимость земельного участка.

Объект оценки и объекты – аналоги №№1,2,3 обеспечены подъездными путями с твердым покрытием, введение корректировки для объектов – аналогов №№1,2,3 не требуется.

Наличие коммуникаций

Наличие коммуникаций, подведенных к земельному участку, не только делают его более привлекательным в глазах девелоперов и инвесторов, но также существенно увеличивают его стоимость.

Технические условия для объекта оценки и объектов – аналогов №№1,2,3 определены. (Источник информации: данные опубликованы на сайте <https://torgi.gov.ru/>.) Корректировка для объектов – аналогов №№1,2,3 в расчет не вводится.

Наличие улучшений

В соответствии с п. 20 ФСО № 7 «рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.

Объект оценки и объекты аналоги №№1,2,3 свободны от застройки, влияние фактора наличия улучшения на рыночную стоимость объекта оценки в данном случае исключено. Корректировка для объектов – аналогов №№1,2,3 в расчет не вводится.

Площадь участка

Введение поправки на площадь основано на предположении, что чем дороже объект, тем ниже его покупательная возможность. То есть, чем больше масштаб (размеры) объекта оценки, тем он дороже и тем меньше спрос на него. Следствием этого является необходимость внесения к стоимости дорогих объектов поправки на низкую ликвидность, понижающей стоимость 1 м² площади (1 м³ объема) у объектов большего масштаба по сравнению с меньшими объектами.

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

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

Где:

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

S – общая площадь земельного участка, кв. м.,

b – коэффициент активности рынка,

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



В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Таблица 9.5. Итоги расчетов StatRiel на основе актуальных рыночных данных

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением	R ² Коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K _S)
Более 1 млн. человек	0,681	-0,17	$K_S = (S_0/S_A)^{-0,17}$
От 400 тыс. до 1 млн. человек	0,594	-0,20	$K_S = (S_0/S_A)^{-0,20}$
От 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,559	-0,23	$K_S = (S_0/S_A)^{-0,23}$
Поселения до 50 тыс. человек	0,547	-0,30	$K_S = (S_0/S_A)^{-0,30}$

*Данные некоммерческой организации StatRiel. Статистика рынка на 01.10.2022 г. Категории: на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков на 01.07.2022 г. (<https://stairtel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2980-na-masshtab-razmer-obshchiny-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-10-2022-goda>)

где:

S₀ – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

S_A – общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, ед.

Площадь всех объектов аналогов отличается от площади объекта оценки. Так как объект оценки территориально расположен в населенном пункте с населением от 50 до 400 тыс. человек, то корректировка на площадь составит для:

- объекта аналога №1: $K_S = (S_0/S_A)^{-0,23} = (13\ 166 / 9\ 732)^{-0,23} = 0,93$;
- объекта аналога №2: $K_S = (S_0/S_A)^{-0,23} = (13\ 166 / 15\ 485)^{-0,23} = 1,04$;
- объекта аналога №3: $K_S = (S_0/S_A)^{-0,23} = (13\ 166 / 7\ 812)^{-0,23} = 0,89$.

Обоснование весовых коэффициентов

Веса для расчета средневзвешенного значения рассчитываются нормированием к единице общего количества сделанных корректировок, причем стоимости, полученной при помощи наименьшего количества корректировок, соответствует наибольший вес, и наоборот, стоимости, полученной наибольшим количеством корректировок, соответствует наименьший вес. Расчет весовых коэффициентов при согласовании результатов, после корректировок каждого аналога производится по формуле:

$$K = \frac{(|S_{A1}| + 1) / (|S_{1..n}| + 1)}{(|S_{A1}| + 1) / (|S_{11}| + 1) + (|S_{A2}| + 1) / (|S_{21}| + 1) + \dots + (|S_{An}| + 1) / (|S_{n1}| + 1)}, \text{ где:}$$

K – искомый весовой коэффициент; n – номер аналога; S_A – сумма корректировок по всем аналогам; S_{1..n} – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет; S₁ – сумма корректировок 1-го аналога; S₂ – сумма корректировок 2-го аналога; S_n – сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на 1/(|S_A| + 1), в результате получим:

$$K = \frac{1 / (|S_{1..n}| + 1)}{1 / (|S_{11}| + 1) + 1 / (|S_{21}| + 1) + \dots + 1 / (|S_{n1}| + 1)}$$

Известно также, что величины корректировок могут быть как положительные, так и отрицательные, поэтому параметр S берется по модулю, так как значения корректировок, например -1 и +1 равнозначны. В случае, когда сумма корректировок (S) равна нулю, в формулу введен минимальный параметр 1, который дает определять вес при нулевых значениях сумм корректировок и избежать математической ошибки деления на ноль.



Расчет рыночной стоимости ежегодной арендной платы за объект оценки - земельный участок приведен в таблице 9.6.

Таблица 9.6. Расчет рыночной стоимости ежегодной арендной платы за объект оценки - земельный участок

Показатели	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
S общая (кв.м)	13 166	9 732	15 485,00	7 812,0
Аренда, рублей	-	16 391 200	12 951 600	11 318 111,53
Аренда за 1м ² , рублей	-	1 684,26	836,40	1 448,81
Корректировка на состав передаваемых прав	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость аренды после корректировки, руб./кв. м	-	1684,26	836,40	1448,81
Корректировка на условия финансирования сделки	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость аренды после корректировки, руб./кв. м	-	1684,26	836,40	1448,81
Корректировка на уторгование	-	1,000	1,000	1,000
Рыночная стоимость аренды после корректировки, руб./кв. м	-	1684,26	836,40	1448,81
Корректировка на дату продажи	-	1,03	1,03	1,03
Рыночная стоимость аренды после корректировки, руб./кв. м	-	1735,12	861,66	1492,57
Корректировка на период продажи	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость аренды после корректировки, руб./кв. м	-	1735,12	861,66	1492,57
Корректировка на месторасположение (статус населенного пункта)	-	1,00	1,00	0,80
Рыночная стоимость аренды после корректировки, руб./кв. м	-	1735,12	861,66	1194,05
Корректировка на месторасположение (район в границах населенного пункта)	-	1,00	1,20	1,00
Рыночная стоимость аренды после корректировки, руб./кв. м	-	1735,12	1033,99	1194,05
Корректировка на категорию земель	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость аренды после корректировки, руб./кв. м	-	1735,12	1033,99	1194,05
Корректировка на назначение ЗУ	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость аренды после корректировки, руб./кв. м	-	1735,12	1033,99	1194,05
Корректировка на наличие коммуникаций	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость аренды после корректировки, руб./кв. м	-	1735,12	1033,99	1194,05
Корректировка на выход к красной линии улицы	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость аренды после корректировки, руб./кв. м	-	1735,12	1033,99	1194,05
Корректировка на наличие подъездных путей с твердым покрытием	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость аренды после корректировки, руб./кв. м	-	1735,12	1033,99	1194,05
Корректировка на площадь	-	0,93	1,04	0,89
Рыночная стоимость аренды после корректировки, руб./кв. м	-	1618,61	1073,30	1058,97
Сумма корректировок на аналогах, %	-	9,7349	26,8219	34,3338
Нормированный удельный вес корректировок аналогов	-	0,1027	0,0373	0,0291
Сумма нормированных удельных весов	-	-	0,1691	-
Весовые коэффициенты	-	0,6074	0,2204	0,1722
Взвешенная стоимость	-	983,0647	236,5942	182,3677
Стоимость аренды 1 кв. м объекта оценки, руб./кв.м.	1 402,03	-	-	-
Итого стоимость аренды объекта, руб.	18 459 126,98	-	-	-
Итого стоимость объекта, округленно, руб	18 459 130	-	-	-

Таким образом, проведенные анализ и расчеты позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость годовой арендной платы за пользование объектом оценки, определенная сравнительным подходом, на дату оценки составляет:

18 459 130

(Восемнадцать миллионов четыреста пятьдесят девять тысяч сто тридцать) рублей



10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

10.1. Описание процедуры согласования результатов расчетов, полученных с применением различных подходов

Этап согласования результатов призван рассчитать согласованную рыночную стоимость арендной платы объекта оценки, с учетом достоинств и недостатков примененных подходов. Для расчета рыночной стоимости объекта использовался один подход – сравнительный.

10.2. Обоснование выбора использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода

Учитывая то, что для оценки стоимости объекта оценки использовался один подход (сравнительный), оценщиком было принято решение присвоить подходу удельный вес, равный 1.

Таблица 10.1. Согласование стоимости объекта оценки

Подходы к оценке	Рыночная ежегодной арендной платы за земельный участок, руб./год	Весовой коэффициент	Взвешенная рыночная стоимость ежегодной арендной платы за земельный участок, руб./год
Доходный подход	Не применялся	-	Не применялся
Затратный подход	Не применялся	-	Не применялся
Сравнительный подход	18 459 126,98	1	18 459 126,98
Согласованная рыночная стоимость, руб./год	18 459 126,98		
Согласованная рыночная стоимость ежегодной арендной платы за объект оценки - земельный участок, округленно, руб./год	18 459 130		

10.3. Итоговое значение стоимости объекта оценки

Таблица 10.2. Итоговое значение стоимости объекта оценки

Объект оценки	Рыночная стоимость ежегодной арендной платы за земельный участок, (НДС не облагается) *
Рыночная стоимость ежегодной арендной платы за объект оценки - земельный участок с кадастровым номером 86:10:0101230:1247, площадь 13166 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), Код 2.6, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Сургут, улица Мостостроителей, д. 2/2	18 459 130 (Восемнадцать миллионов четыреста пятьдесят девять тысяч сто тридцать) рублей

* Согласно Налоговому Кодексу РФ (Часть II, Раздел VIII «Федеральные налоги», Глава 21 «Налог на облагаемую стоимость», Статья 146 «Объект налогообложения») не признаются объектом налогообложения: операции по реализации земельных участков (долей в них).

Необходимо отметить, что, согласно п. 30 ФСО № 7, сделанный Оценщиком вывод о стоимости Объекта оценки и цена, установленная в ходе реальной сделки, могут отличаться ввиду различных факторов, возникающих по причинам, не зависящим от Оценщика, к которым относятся отклонения исходных данных, возникающих из-за неточности собираемой информации, содержащей лишь усредненные значения показателей, и отклонения в расчетах стоимости, возникающих вследствие выполнения ряда математических и логических операций над исходными данными. В рамках настоящего Отчета стандартное отклонение результата оценки, принимается равным коэффициенту детерминации модели расчета рыночной стоимости. Так как модели с коэффициентом детерминации выше 70 %

признаются достоверными, возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость Объекта оценки, составляют $\pm 30\%$

Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета (в соответствии со ст. 12 № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Отчет составил оценщик
Дата составления отчета:

Н. А. Скрипник
28 октября 2022 г.

Фото № 2



Фото № 3




(подпись)

Д.Г. Бабала
(И.О. Фамилия)

МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОНТРОЛЬ

Фотоальбом
присланных в Акуз образцов
№ 3 от 22.03.2022

22 марта 2022 г.

г. Сургут

Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Мостостроителей,
д. 212

Фото № 1




(подпись)

Д.Г. Бабала
(И.О. Фамилия)



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Фото № 6



Фото № 7




(подпись)

Д.Г. Бабала
(И.О. Фамилия)

Фото № 4



Фото № 5

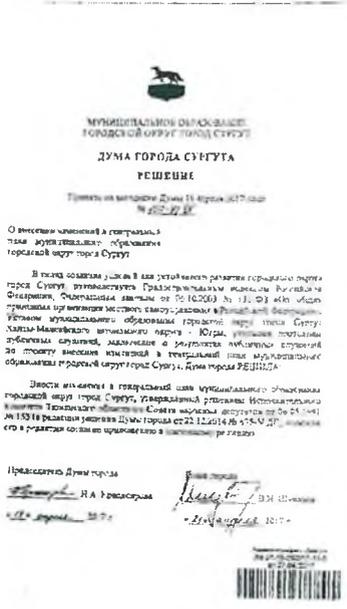



(подпись)

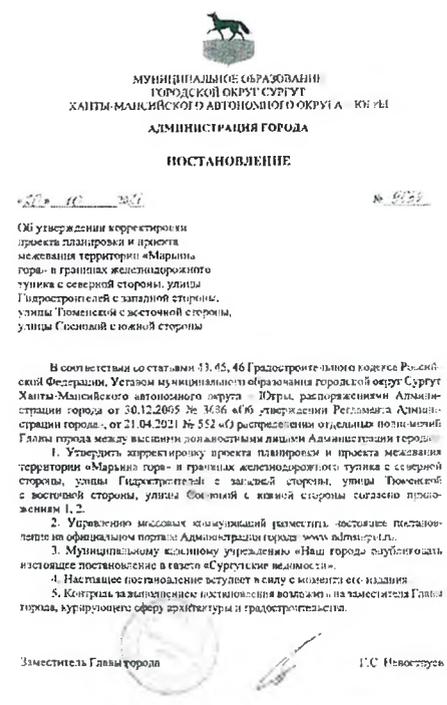
Д.Г. Бабала
(И.О. Фамилия)



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

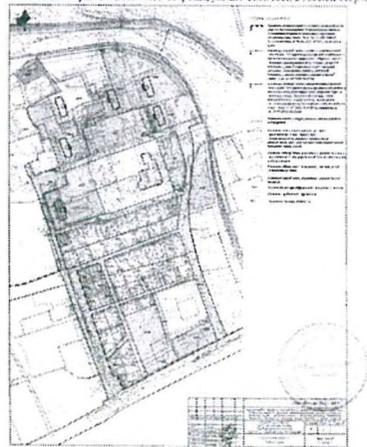
III. РАЗДЕЛ
Заключения государственных и муниципальных организаций



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Приложение 2
к постановлению
Администрации города
от 05.07.2022 № 241

Об утверждении корректировки проекта планировки и проекта
основания территории «Марина» города
в границах земельного участка с северной стороны,
улицы Гидротехников с западной стороны,
Тюменского тракта с восточной стороны, улицы Сихоновой с южной стороны



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Муниципальное учреждение
Городской администрации
Управления по вопросам
земельных отношений
Администрации города
Ханты-Мансийского округа – Югры
г. Ханты-Мансийск

Директору департамента
градостроительства и
ландшафтной архитектуры
В.Н. Асрянкину

от 11.01.2022 № 09-01-196-2
на № 01-02-1369-2 от 24.11.2022
№ 01-02-1369-2 от 24.02.2022

Уважаемый Владимир Иванович!

Рассмотрев Ваше обращение и подшивку материалов и предварительного
расчета стоимости затрат по восстановлению земель насаждений, внесен
вырубками, на земельных участках с кадастровыми номерами 66:10:0101210:1347 и
66:10:0900002:2566, расположенных по адресу: ХМАО – Югра, г. Ханты-Мансийск,
проспект, вид разрешенного использования – многоэтажная жилищная застройка
(высотная застройка) Код 2,6, сообщаем следующее:

На территории участков присутствуют земельные насаждения породы: березы
бурозеленая, осина, ива, ель, сосна, кедр, рябина.

Направлен в Ваш адрес предварительный перечень восстановительной
стоимости за список земель насаждений по состоянию на 05.07.2022 года.

Приложение на 2 л. в 1 экз.

Директор департамента

Подписано электронной подписью
Сертификат:
12817002C40910A9048A8A02956
Выдан:
Климов Кирилл Сергеевич
Действителен: 18.04.2021 г. по 10.04.2022

К.С. Климова

Копия:
Климов Владимир Алексеевич
Генеральный директор ООО «ЦЭС»
Юридический адрес: 660000, Ханты-Мансийский округ – Югра, г. Ханты-Мансийск,
ул. Сухомлинского, д. 10
ИНН 66-01-0000000, ОГРН 1046601000000,
тел. 345212-4145

Предварительный расчет

Стоимость работ по восстановлению земель насаждений в результате вырубок лесов 14 объектов в границах земельных
участков 66:10:0101210:1347, расположенных по адресу: Ханты-Мансийский округ – Югра, город Ханты-Мансийск,
проспект, вид разрешенного использования – многоэтажная жилищная застройка (высотная застройка), Код 2,6

№	Группа объектов	Порода	Результат (шт.)	Стоимость восстановления единицы (руб.)	Общая стоимость работ (руб.)	Коэффициент	Стоимость восстановления единицы (руб.)	Примечание
1	Лесная группа	Сосна кедровая	11	4147,86	45626,46	0,50	20739,23	
2	Лесная группа	Береза	33	419,97	13859,01	0,50	6929,51	
3	Лесная группа	Ель	12	4087,50	49050,00	0,10	4905,00	
4	Лесная группа	Ива	40					

Итого: 96 шт.

Всего: 100 шт.

Итого: 100 шт.

Итого: 100 шт.

Муниципальное предприятие «Сети ТП»



МУНИЦИПАЛЬНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ «СЕТЬ ТП»

Муниципальное предприятие «Сети ТП»

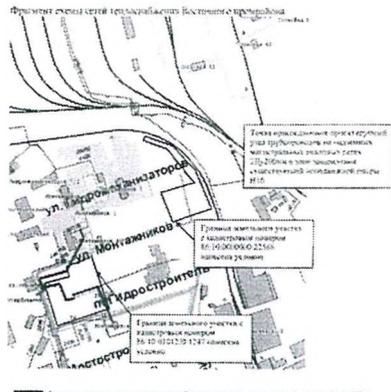


ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Муниципальное предприятие «Сети ТП»



Муниципальное предприятие «Сети ТП»



ООО « ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ »

Схема расположения земельного участка с кадастровым номером 58-10-0101301-247, расположенного по адресу: «Калита Максимовна, автомобильный вуз» Южная группа Сургут, улица Мостостроительная, д. 22, №4, кадастровый номер участка - 58-10-0101301-247, кадастровый номер участка - 58-10-0101301-247



ООО « ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ »

Документы на осуществление оценочной деятельности:





ООО « ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ »

АССОЦИАЦИЯ «МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»

344022, г. Ростов-на-Дону
ул. М. Горького, д. 24Б/26, офис 808
тел./факс: (863) 299-42-29
тел./факс: (863) 299-42-30



WWW.AROMSO.RU
e-mail: vro-mso@mail.ru

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Скрипки Надежда Анатольевна

(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии), ссылка на законные полномочия организации)

о том, что **Скрипки Надежда Анатольевна**

(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) гражданина)

является членом Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков» (Регистрационный № 0005 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков) с 01.02.2022 года, за регистрационным № 1524

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

(сведения о предоставлении права осуществления оценочной деятельности)

КА № 021199-1 «Оценка ликвидности» от 11.06.2021 года

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

(либо запрещение заинтересованным лицам сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 01.02.2022 года.

Для составления выписки 01.02.2022 года.

Генеральный директор Ассоциации «МСО»



В. О. Гифурова



ООО « ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ »

