

677027, РС (Я), г. Якутск, ул. Октябрьская, д. 16 а, 1 этаж
Тел.: 8(4112)404-888, моб.: +7914-822-04-80
e-mail: ofstandart@mail.ru

ОТЧЕТ №587-О

ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ:

- Право на заключение договора о развитии застроенной территории в границах части квартала «75» городского округа «город Якутск» площадью 6 662,23 кв.м.

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «ОЦЕНОЧНАЯ ФИРМА «СТАНДАРТ»

УТВЕРЖДАЮ: ДИРЕКТОР ВЕДЕРНИКОВА М.А.

10.02.2020 г.

ЗАКАЗЧИК: ДЕПАРТАМЕНТ ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА
ОКРУЖНОЙ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА ЯКУТСКА



СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	2
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	2
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	4
4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	4
5. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	5
6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	6
7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	6
8. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	6
9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	7
10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОсяЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	10
11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	22
12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	23
13. ОЦЕНКА ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	25
14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	32
15. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ	34
16. ПРИЛОЖЕНИЯ	35

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки ФСО 3 п. 8е	Договор на оценку имущества № 587-О-20 от 06.02.2020 г.
Общая информация, идентифицирующая объект оценки ФСО 3 п. 8е	Право на заключение договора о развитии застроенной территории в границах части квартала «75» городского округа «город Якутск» площадью 6 662,23 кв.м. Субъект(ы) права: Окружная администрация города Якутска
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке ФСО 3 п. 8е	Затратный подход: не применялся; Сравнительный подход: не применялся; Доходный подход: 1 283 000,00 руб.
Итоговая величина стоимости объекта оценки ФСО 3 п. 8е	1 283 000,00 (Один миллион двести восемьдесят три тысячи) рублей, 00 коп.
Ограничение и пределы применения полученной итоговой стоимости ФСО 3 п. 8е	Определение рыночной стоимости объекта оценки для назначения начальной (стартовой) цены на торгах на право заключения договора о развитии застроенной территории

Порядковый номер отчета от 06.02.2020 г. №587-О

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки ФСО 1 п. 21а	Право на заключение договора о развитии застроенной территории в границах части квартала «75» городского округа «город Якутск» площадью 6 662,23 кв.м.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) ФСО 7 п. 8	Право на заключение договора о развитии застроенной территории в границах части квартала «75» городского округа «город Якутск» площадью 6 662,23 кв.м.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики ФСО 7 п. 8	Характеристики объекта оценки приведены: • Распоряжение Окружной администрации города Якутска №134р от 04.02.2020 г.
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объектов оценки ФСО 1 п. 21б	Право собственности
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки ФСО 7 п. 8	Право собственности, ограничения (обременения) оцениваемых прав: информация отсутствует
Цель оценки ФСО 1 п. 21в	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения ФСО 1 п. 21г	Определение рыночной стоимости объекта оценки для назначения начальной (стартовой) цены на торгах на право заключения договора о развитии застроенной территории
Вид стоимости ФСО 1 п. 21д	Рыночная
Дата оценки ФСО 1 п. 21е	06.02.2020 г.
Период проведения оценки ФСО 1 п. 17ж	Настоящий отчет ограничивается нижеследующими условиями: • В процессе подготовки настоящего отчета, Оценщик исходил из достоверности предоставленных Заказчиком документов, устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки (см. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки), а также из достоверности данных, полученных в результате осмотра объекта, интервью с собственником оцениваемого имущества. • Ответственность за достоверность сведений о составе имущественных прав на оцениваемый объект, их ограничениях и обременениях лежит на лице, предоставившем эти документы, т.е. на Заказчике. Оцениваемые имущественные права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. Юридическая экспертиза имущественных прав Оценщиком не проводилась.

- Чертежи и схемы, приведенные в отчете, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об оцениваемом объекте и не должны использоваться в каких-либо других целях.
- Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
- Оценка объекта оценки проводится на 06.02.2020 г. Оценщик при проведении оценки не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки (п.8 ФСО №1).
- Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников (см. Приложение к отчету) и считаются достоверными. Тем не менее, оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это необходимо и возможно, приводятся ссылки на источник информации.

Ограничения и пределы применения полученного результата:

- От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с заказчиком или официального вызова суда. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны оценщиков в процессе выполнения работ по оценке.
- Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
- Мнение оценщика относительно рыночной стоимости действительно на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.
- Настоящий отчет достоверен только в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

Специальные ограничения и допущения:

- Инвентаризация, юридическая, строительно-техническая и технологическая экспертизы не производились.
- Предполагается, что объект оценки не обременен никакими обязательствами и ограничениями на использование и распоряжение. Оценщик не имеет информации о наличии обременений, экологического загрязнения. В соответствии с п. 6 ФСО 7 «7. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра».
- Стоимость определяется в соответствии с принципом наиболее эффективного использования без учёта



	возможностей изменения категории земли и её разрешённого использования. • Осмотр не проводился. • При расчетах некоторые значения округлялись. При проверке расчетов могут быть незначительные расхождения из-за применения округления. Округление несущественно влияет на результат оценки.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка ФСО 1 п. 21ж	Не приводит

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Организационно-правовая форма и полное наименование	Департамент градостроительства Окружной администрации города Якутска
Основной государственный регистрационный номер (далее – ОГРН), дата присвоения ОГРН	1101435006298 от 05.07.2010 г.
Место нахождения	677027, РС(Я), г. Якутск, ул. Октябрьская, д. 20/1

4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Фамилия, имя, отчество оценщика	Коржова Сардана Валерьевна
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» и включена в реестр оценщиков за регистрационным №010031 от 22.11.2016 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке в Федеральном государственном образовательном учреждении высшего образования «Саратовский государственный технический университет имени Гагарина Ю.А.», по программе: «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». По профилю направления 38.03.01 «Экономика» №642403767256 от 31.08.2016 г.; Сертификат соответствия судебного эксперта по экспертной специальности «Судебная оценочная экспертиза» серии СС №002598 от 26.09.2016 г. до 16.10.2019 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Застрахован в Страховом акционерном обществе «ВСК», страховой полис - договор № 19680B4000020 от 07.11.2019 г., срок действия с 08.11.2019 г. по 07.11.2020 г. страховая сумма 3 000 000 рублей
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2013 г.
Местонахождение оценщика	Оценщик находится по месту постоянного трудоустройства в ООО «Оценочная фирма «Стандарт»
Организационно-правовая форма, полное наименование, ОГРН, дата присвоения ОГРН; место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная фирма «Стандарт», ОГРН 1021401051022 от 25.09.2002 г. Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Октябрьская, д. 16 а
Сведения о страховании имущественной ответственности юридического лица:	Застраховано в АО «АльфаСтрахование» страховой полис - договор 0991R/776/20127/19 от 18.03.2019 г., срок действия с 23.03.2019 г. по 22.03.2020 г., страховая сумма 100 000 000 рублей.
Серия и номер документа, удостоверяющего личность, кем и когда выдан	Паспорт серия - 98 17 №719196 выдан МП УФМС России по РС(Я), в Таттинском районе, дата выдачи 10.08.2017 г.
Почтовый адрес	678650, РС(Я), Таттинский улус, с. Ытык-Кюель, ул. Баягинская, д. 10, кв. 4
Контактные данные	Тел. 8(924)872-91-03, e-mail: dana_korzhova@mail.ru

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах: не привлекались

Другие организации, оценщики, специалисты и эксперты к выполнению работ по данному Отчету не привлекались.

5. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Настоящий отчет ограничивается нижеследующими условиями:

- В процессе подготовки настоящего отчета, Оценщик исходил из достоверности предоставленных Заказчиком документов, устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки (см. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки), а также из достоверности данных, полученных в результате осмотра объекта, интервью с собственником оцениваемого имущества.
- Ответственность за достоверность сведений о составе имущественных прав на оцениваемый объект, их ограничениях и обременениях лежит на лице, предоставившем эти документы, т.е. на Заказчике. Оцениваемые имущественные права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. Юридическая экспертиза имущественных прав Оценщиком не проводилась.
- Чертежи и схемы, приведенные в отчете, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об оцениваемом объекте и не должны использоваться в каких-либо других целях.
- Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
- Оценка объекта оценки проводится на 06.02.2020 г. Оценщик при проведении оценки не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки (п.8 ФСО №1).
- Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников (см. Приложение к отчету) и считаются достоверными. Тем не менее, оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это необходимо и возможно, приводятся ссылки на источник информации.

Ограничения и пределы применения полученного результата:

- От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с заказчиком или официального вызова суда. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны оценщиков в процессе выполнения работ по оценке.
- Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
- Мнение оценщика относительно рыночной стоимости действительно на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.
- Настоящий отчет достоверен только в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

Специальные ограничения и допущения:

- Инвентаризация, юридическая, строительно-техническая и технологическая экспертизы не производились.
- Предполагается, что объект оценки не обременен никакими обязательствами и ограничениями на использование и распоряжение.
- Оценщик не имеет информации о наличии обременений, экологического загрязнения. В соответствии с п. 6 ФСО 7 «7. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из



предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра».

- Осмотр не проводился.
- Стоимость определяется в соответствии с принципом наиболее эффективного использования без учета возможностей изменения категории земли и её разрешённого использования. При расчетах некоторые значения округлялись. При проверке расчетов могут быть незначительные расхождения из-за применения округления. Округление несущественно влияет на результат оценки.

6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Отчет об оценке составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и изменениями от 03.07.2016 N 361-ФЗ.

Применяемые федеральные стандарты оценочной деятельности:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297;
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 473;
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 16.10.2014 г. № 611;

Данные стандарты обязательны к применению всеми субъектами оценочной деятельности на территории Российской Федерации.

Применяемые стандарт СРО «Российское общество оценщиков»

1. Свод стандартов оценки 2015 г.

7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Под рыночной стоимостью, согласно Федерального Закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года, понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

8. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

При проведении оценки были выполнены следующие работы:

- Сбор информации о качественных и количественных характеристиках, текущем использовании объекта оценки.
- Проведение интервью с представителями Заказчика с целью сбора информации об объекте оценки.
- Сбор необходимой для проведения оценки информации (сбор рыночных данных, цены продаж (предложений) аналогичных объектов недвижимости, сбор данных для расчета корректировок, цены на строительство объектов и пр.).
- Анализ достаточности и достоверности полученной информации.
- Анализ рынка и выявление ценообразующих факторов на рынке объекта оценки.



- Выбор подходов к оценке стоимости и выбор метода (методов) расчета в рамках каждого из подходов к оценке.
- Осуществление необходимых расчетов для установления стоимости в рамках выбранных подходов к оценке.
- Согласование результатов оценки стоимости, полученных различными методами и подходами, если применялось несколько подходов и методов к установлению стоимости, и получение итогового значения стоимости объекта.
- Подготовка отчета об оценке.

9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Документы, предоставленные Заказчиком:

- Распоряжение Окружной администрации города Якутска №134р от 04.02.2020 г.

9.2. Анализ достаточности и достоверности информации

Оценщику были представлены документы, содержащие количественные и качественные характеристики объекта оценки (см. выше), в полном объеме. Остальная информация была получена из сети Интернет, в процессе интервью с представителями Заказчика и представителями собственников и риэлторских компаний во время общения по телефонам, указанным в объявлениях по объектам аналогам.

Поскольку получившиеся в процессе сбора информации данные являются достаточно однородными, полагаем, что собранные данные удовлетворяют требованиям достаточности и достоверности.

Анализ достаточности информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация является достаточной для проведения оценки.

Полагаем, на основе имеющейся информации, что использование дополнительной информации не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

В процессе подготовки настоящего отчета, оценщик исходил из достоверности предоставленных Заказчиком документов, а также сведений, сообщенных во время интервью в процессе сбора рыночных данных. По мнению оценщика, документы, представленные Заказчиком, достоверны. Данных, которые бы противоречили сообщенной Заказчиком информации, не имеется.

Анализ достоверности имеющейся информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация не противоречит друг другу, поэтому может быть признана достоверной, если не будут представлены новые факты, которые поставят под сомнение достоверность информации.

9.3. Описание объекта оценки

9.3.1. Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки

Объект оценки	Вид права на объект оценки	Субъект права	Правоустанавливающие документы	Ограничения (обременения) оцениваемых прав
Земельный участок	Собственность	Окружная администрация города Якутска	Распоряжение Окружной администрации города Якутска №134р от 04.02.2020 г.	Информация отсутствует

9.3.2. Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, текущем использовании объекта оценки, физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях

Объект оценки:

Право на заключение договора о развитии застроенной территории в границах части квартала «75» городского округа «город Якутск» площадью 6 662,32 кв.м.

9.3.4. Сведения о количественных и качественных характеристиках элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.

Элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, не имеется.

9.3.5. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость, оценщиком в процессе изучения документации на объект оценки и осмотра объекта оценки не обнаружено.

9.4. Анализ местоположения объекта оценки

Объект оценки расположен в квартале «75» городского округа «город Якутск», транспортная доступность к объекту – свободная.

Характеристика местоположения объекта оценки

Показатель	Описание или характеристика показателя
Округ, микрорайон	«75» квартал, Автодорожный округ
Преобладающая застройка микрорайона	Рядом стоящие здания представлены преимущественно жилым сектором, многоквартирными жилыми домами
Транспортная доступность	Транспортная доступность к объекту оценки свободная
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)	Отсутствует
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км).	Отсутствуют
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	Инфраструктура района охарактеризована, как «средняя»
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	Промышленные объекты в районе отсутствуют
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Хорошее
Дополнительная существенная информация	Местоположение объекта на карте города приведено ниже



Местоположение объекта оценки
(источник информации: Приложение №1 к Распоряжению Окружной администрации города Якутска
№134р от 04.02.2020 г.)

Приложение № 1

к распоряжению
Окружной администрации города Якутска
от 04.02.2020 г. № 134р



Руководитель аппарата

П.Н. Кирилин

9.5. Иллюстративные материалы

Осмотр не проводился.

10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект (п. 116 ФСО7): объекты оценки принадлежат к сегменту рынка земельных участков, с учетом условий использования оцениваемого объекта, устанавливаемых видом разрешенного использования оцениваемого недвижимого имущества.

10.1. Макроэкономический анализ¹

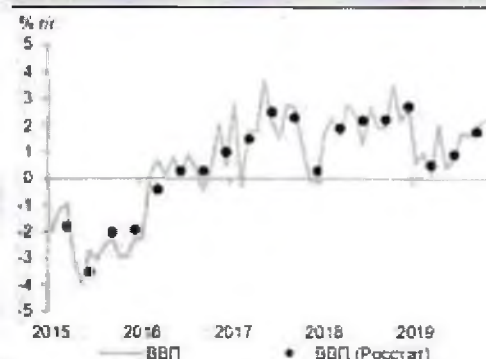
На Ноябрь 2019 г.

Картина деловой активности. Ноябрь 2019 года

Экономическая активность

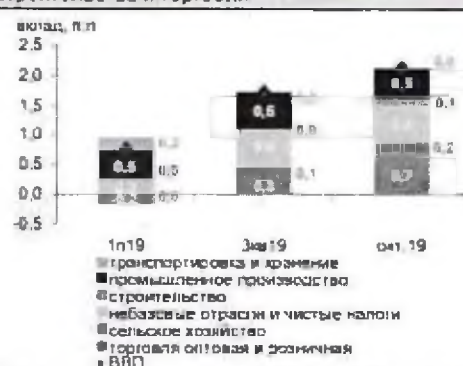
В октябре 2019 года рост экономики, по оценке Минэкономразвития России, ускорился до 2,2 % г/г (после 1,9 % г/г и 1,6 % г/г в сентябре и августе соответственно)¹. Темп роста ВВП с начала текущего года оценивается на уровне 1,3 % г/г. Ускорение экономического роста, о котором свидетельствуют оперативные данные за октябрь, оказалось несколько выше ожиданий Минэкономразвития России. При этом такая динамика носит во многом «компенсационный» характер после слабых результатов 1П19 и в текущих условиях не может рассматриваться как устойчивая.

Рис. 1. Рост ВВП в октябре продолжил ускорение...



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

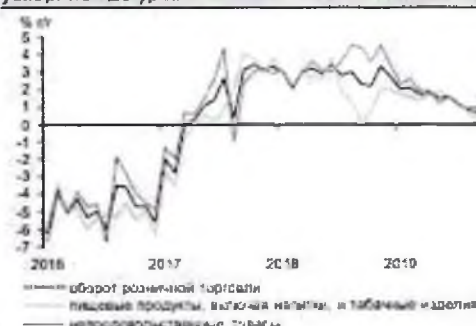
Рис. 2. ... на фоне увеличения вклада строительства и торговли



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

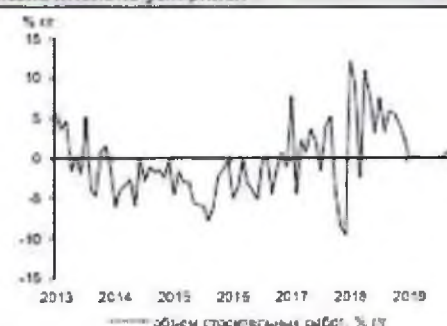
Промышленное производство² и сельское хозяйство продолжают вносить значимый вклад в рост ВВП (соответственно 0,5 п.п. и 0,2 п.п. в октябре). Рост промышленного производства в октябре составил 2,6 % г/г после 3,0 % г/г в сентябре. Снижение темпов роста произошло за счет замедления роста выпуска в добывающем комплексе, в то время как в обрабатывающих отраслях наблюдалось улучшение годовой динамики. Темп роста в сельском хозяйстве незначительно замедлился до 5,2 % г/г в октябре (после 5,6 % г/г в сентябре), сохраняясь при этом на высоком уровне на фоне благоприятных агроклиматических условий в этом году и увеличения посевных площадей отдельных культур (подробнее см. врезку «О ситуации в сельском хозяйстве»).

Рис. 3. Рост оборота розничной торговли ускорился до уровней мая-июня



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 4. Рост объема строительных работ незначительно ускорился



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

¹ <http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depMacro/2019050701>

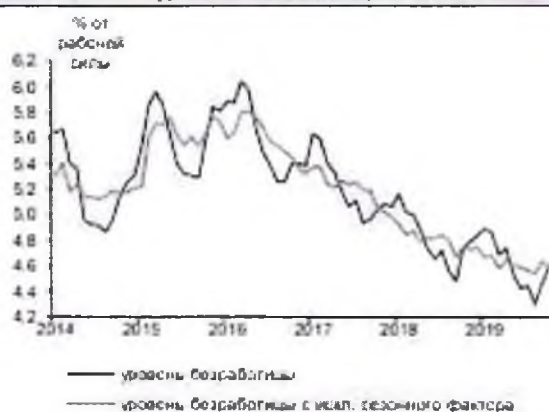
Ускорение роста ВВП в октябре по сравнению с 3кв19 произошло за счет увеличения вклада таких отраслей, как торговля и строительство (до 0,7 п.п. и 0,1 п.п. соответственно). После замедления в течение последних трех месяцев рост оборота розничной торговли ускорился до уровней мая-июня и составил в октябре 2019 г. 1,6 % г/г после 0,7 % г/г в сентябре. Увеличение темпов роста наблюдалось в сегментах как продовольственных, так и непродовольственных товаров. При этом, несмотря на ускорение, рост розничного товарооборота остается достаточно сдержанным. Объем строительных работ в октябре незначительно ускорил рост (до 1,0 % г/г после 0,8 % г/г в сентябре и 0,2 % г/г в среднем за январь-август).

Вместе с тем грузооборот транспорта в октябре вновь начал снижаться (-0,2 % г/г) после нулевой динамики в сентябре. В ближайшие месяцы также будет исчерпан положительный эффект на темпы экономического роста от высокого урожая текущего года. Кроме того, продолжились ухудшение индекса PMI обрабатывающей промышленности, что может свидетельствовать о рисках замедления роста выпуска в данной отрасли.

Рынок труда и доходы

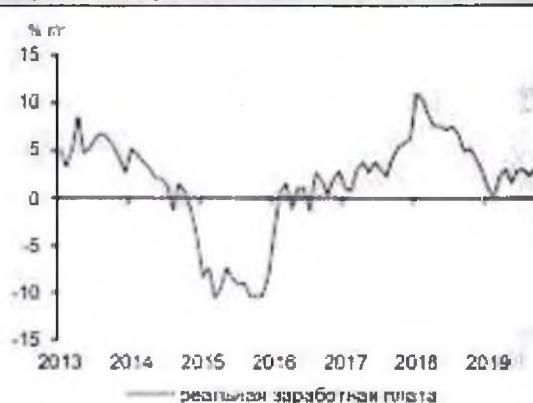
Уровень безработицы с исключением сезонности в октябре остался на сентябрьском уровне – 4,6 % SA от рабочей силы. Численность занятых с исключением сезонного фактора после сентябрьского снижения в октябре увеличилась на 166,7 тыс. человек (0,2 % м/м SA). Численность безработных с исключением сезонности снизилась на 24,6 тыс. человек (-0,7 % м/м SA). Совокупная численность рабочей силы с исключением сезонного фактора увеличилась на 142,2 тыс. человек (0,2 % м/м SA), при этом в годовом выражении снижение продолжилось с замедлением до -0,7 % г/г (после соответственно -1,3 % г/г и -1,5 % г/г в сентябре и августе).

Рис. 5. Безработица в октябре осталась на сентябрьских уровнях – 4,6 % от рабочей силы



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 6. Рост реальной заработной платы ускоряется на фоне снижения инфляции



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

В сентябре 2019 г., по данным Росстата, зафиксировано ускорение роста реальной заработной платы до 3,1 % г/г (2,4 % г/г в августе). По оценке Минэкономразвития России, увеличение темпов роста показателя в сентябре наблюдалось как в социальном, так и во внебюджетном секторе. Основной вклад в улучшение динамики показателя внесло замедление инфляции, в меньшей степени – ускорение роста заработных плат в номинальном выражении.

Инвестиции в основной капитал

Темпы роста инвестиций в основной капитал по полному кругу организаций сохраняются на низком уровне (0,8 % г/г в 3кв19 после 0,6 % г/г во 2кв19 и 0,5 % г/г в 1кв19). Вместе с тем номинальный темп роста инвестиций в основной капитал с начала года (-9 % г/г за январь-сентябрь 2019 года) существенно превышает номинальный темп роста ВВП за соответствующий период (5,8 % г/г, по оценке Минэкономразвития России), в результате чего ожидается некоторый рост доли инвестиций в ВВП по итогам текущего года.

Таблица 1. Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	10 мес.	окт.19	3кв19	сен.19	2кв19	1кв19	2018	2017
ВВП	1,3*	2,2*	1,7	1,9*	0,9	0,5	2,3	1,6
Сельское хозяйство	3,8	5,2	5,1	5,6	1,2	1,1	-0,2	2,9
Строительство	0,4	1,0	0,5	0,8	0,1	0,2	5,3	1,2
Розничная торговля	1,5	1,6	0,8	0,7	1,6	1,9	2,8	1,3
Грузооборот транспорта	0,9	-0,2	-0,6	0,0	1,3	2,2	2,9	5,6
Промышленное производство	2,7	2,6	2,9	3,0	3,0	2,1	2,9	2,1
Добыча полезных ископаемых	3,4	0,9	2,9	2,5	3,3	4,7	4,1	2,1
добыча угля	1,4	5,3	0,0	2,5	-0,1	3,1	4,2	3,7
добыча сырой нефти и природного газа	2,6	-0,7	1,3	0,6	3,1	4,5	2,8	0,4
добыча металлических руд	5,5	2,0	1,3	-1,3	5,3	10,9	4,6	3,5
добыча прочих полезных ископаемых	3,3	2,2	12,1	18,0	1,4	-3,5	4,0	15,6
Обрабатывающие производства	2,4	3,7	2,9	3,2	2,4	1,3	2,6	2,5
пищевая промышленность	2,9	4,9	3,3	6,0	0,7	4,0	4,4	1,5
легкая промышленность	-1,5	6,6	0,2	2,8	-4,6	-2,6	2,3	5,4
деревособработка	3,5	-0,2	1,3	2,2	3,1	7,3	11,7	3,9
производство кокса и нефтепродуктов	1,0	6,8	0,6	-0,7	-1,6	2,0	1,8	1,1
химический комплекс	5,2	8,1	6,2	6,4	5,1	3,3	3,3	5,8
производство прочей неметаллической минеральной продукции	5,2	2,6	2,2	3,6	5,8	8,4	4,4	11,2
металлургия	2,6	-0,5	2,1	3,5	3,9	2,6	1,6	0,8
машиностроение	-2,9	5,8	0,8	3,8	-4,6	-7,7	1,2	5,6
прочие производства	6,9	-2,1	10,0	6,4	6,7	6,9	1,4	-2,3
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	1,0	2,5	2,4	3,8	1,5	-1,5	1,6	-0,4
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	0,6	-6,7	1,3	-1,8	2,1	0,9	2,0	-2,1

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

* Оценка Минэкономразвития России

10.2. Анализ экономики региона/области/города²

«Социально-экономическое положение в Республике Саха (Якутия) в январе-августе 2019 года»

ОСНОВНЫЕ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЕСПУБЛИКИ

	Январь-август 2019г.		Август 2019г.		
	всего	в % к январю-августу 2018г.	июль	в % к	
				августу 2018г.	июлю 2019г.
	1	2	3	4	5
Индекс промышленного производства ¹⁾		111,8		110,1	102,5
Продукция сельского хозяйства (и хозяйств всех категорий), млн. рублей ²⁾	4 951,8	105,5	3 630,9	109,1	2,6р
Объем работ, выполненных по виду деятельности "строительство", млн. рублей ³⁾	121 672,4	114,5	14 127,0	102,5	50,6
Ввод в действие жилых домов, м ² общей площади ⁴⁾	210 184	75,4	21 158	91,4	54,1
в т.ч. индивидуальных жилых домов, построенных населением	107 000	122,7	19 863	172,6	103,6
Грузооборот автомобильного транспорта, тыс. тонно-км ⁵⁾	313 022,0	109,6	131 727,6	114,5	72,7
Пассажирооборот автомобильного транспорта общего пользования, тыс. пасс.-км ⁵⁾	310 571,2	102,1	41 918,2	108,9	105,1
Оборот розничной торговли, млн. рублей ⁶⁾	145 982,3	103,7	21 531,3	104,6	103,8
Объем платных услуг населению, млн. рублей ⁶⁾	59 612,5	98,0	9 020,9	97,6	101,8
Индекс потребительских цен на товары и услуги на все товары		104,1		104,7	100,2
на услуги		103,3		103,6	100,1
Индекс цен производителей промышленных товаров (реализуемых на внутренний рынок)		106,0		107,0	100,5
Денежные доходы на душу населения, рублей в месяц ⁷⁾	40 987,3	105,6	45 009,8	106,2	121,8
Реальные денежные доходы населения ⁸⁾		101,9		102,6	120,9
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁸⁾		101,2		102,5	123,4
Среднемесячная начисленная заработная плата (с учетом субъектов малого предпринимательства - юридических лиц, описки) ⁹⁾					
номинальная, рублей	70 714,8	108,6	67 246,1	109,2	86,0
реальная		102,5		104,5	85,4
Общая численность безработных в возрасте 15 лет и старше, тыс. человек ¹⁾	32,4	102,9			98,2
Численность безработных, зарегистрированных в государственных учреждениях службы занятости населения, на конец месяца, человек ⁹⁾	9 782	101,1	8 576	103,3	96,9

¹⁾ Темпы роста (снижения) приведены в сопоставимых ценах.

²⁾ Индекс промышленного производства исчисляется по видам 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" на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном или стоимостном выражении). В качестве весов используется структуры валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2010 базисного года.

³⁾ В первой графе данные за 1 полугодие 2019г., во второй - 1 полугодие 2019г. в % к 1 полугодью 2018г., в третьей - 2 квартал 2019 года, в четвертой - 2 квартал 2019 года в % к 2 кварталу 2018 года, в пятой - 2 квартал 2019 года в % к 1 кварталу 2019 года.

⁴⁾ Без учета жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства.

⁵⁾ Данные приведены по организациям всех видов экономической деятельности, не относящимся к субъектам малого предпринимательства.

⁶⁾ Данные приведены по организациям всех видов экономической деятельности, с учетом перевозок, выполненных малыми предприятиями и индивидуальными предпринимателями (физическими лицами), с которыми органами местного самоуправления заключены договоры (контракты), утверждены маршруты, тарифы движения, выданы разрешения и другие аналогичные документы, выданные без заключения договора на транспортное обслуживание населения.

⁷⁾ Предварительная оценка. Информация публикуется ежеквартально в соответствии с изменениями, внесенными в Федеральный план статистических работ распоряжением Правительства Российской Федерации от 20.03.2019 №469-р. В первой графе данные за 1 полугодие 2019 года, во второй - 1 полугодие 2019 года в % к 1 полугодью 2018 года, в третьей - 2 квартал 2019 года, в четвертой - 2 квартал 2019 года в % к 2 кварталу 2018 года, в пятой - 2 квартал 2019 года в % к 1 кварталу 2019 года.

⁸⁾ В первой графе данные за январь-июль 2019г., во второй - январь-июль 2019г. в % к январю-июлю 2018г., в третьей - июль 2019г., в четвертой - июль 2019г. в % к июлю 2018г., в пятой - июль 2019г. в % к июню 2019г.

⁹⁾ В первой графе данные за май-июль 2019г., во второй - май-июль 2019г. в % к май-июлю 2018г., в пятой - за май-июль 2019г. в % к апрелю-июню 2019г.

¹⁰⁾ По данным Государственного комитета РС(Я) по занятости населения. В первой графе данные в среднем за период.

ПРОМЫШЛЕННОЕ ПРОИЗВОДСТВО

Индекс промышленного производства¹⁾ в августе 2019 года по сравнению с августом 2018 года составил 110,1%, в январе-августе 2019 года – 111,8%.

ДИНАМИКА ИНДЕКСА ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА

	в % к	
	соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
2018 г.*		
Январь	107,4	109,0
Февраль	111,8	86,5
Март	105,1	95,7
I квартал	108,8	102,2
Апрель	99,4	91,7
Май	103,8	109,8
Июнь	103,1	97,5
II квартал	102,6	90,3
I полугодие	105,6	-
Июль	108,2	113,8
Август	102,4	106,8
Январь-август	105,9	-
Сентябрь	105,5	90,6
III квартал	106,2	117,9
Октябрь	110,6	108,3
Ноябрь	119,3	99,4
Декабрь	115,7	106,0
IV квартал	115,4	105,7
Январь-декабрь	108,5	-
2019 г.		
Январь	98,8	93,6
Февраль	101,2	87,9
Март	113,5	105,6
I квартал	104,8	92,9
Апрель	129,4	104,5
Май	112,5	95,9
Июнь	112,5	98,4
II квартал	118,2	102,7
I полугодие	111,5	-
Июль	114,8	116,1
Август	110,1	102,5
Январь-август	111,8	-

* Здесь и далее данные за январь-июнь 2018 года приведены по итогам 2-й оценки месячных индексов промышленного производства на основе уточненных данных об объеме производства продукции в натуральном и стоимостном выражении по оперативной и годовой отчетности согласно Регламенту разработки и публикации данных по производству продукции в натуральном (стоимостном) выражении и динамике промышленного производства, утвержденному приказом Росстата от 23 апреля 2018г. № 259.

СТРОИТЕЛЬСТВО

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» (с учетом объема работ, не наблюдаемых прямыми статистическими методами), в августе 2019 года составил 14127,0 млн. рублей или 102,5% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода прошлого года, в январе-августе 2019 года – 121672,4 млн. рублей или 114,5%.

¹⁾ Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности: "Добыча полезных ископаемых", "Обработка производств", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном или стоимостном выражении). В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2010 базисного года

**ДИНАМИКА ОБЪЕМА РАБОТ,
ВЫПОЛНЕННЫХ ПО ВИДУ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ «СТРОИТЕЛЬСТВО»**

	Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «Строительство», млн. рублей	В % к ¹⁾	
		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
2018 ²⁾			
Январь	12 155,9	2,1р	79,0
Февраль	9 432,8	89,7	78,2
Март	8 891,0	64,5	93,9
I квартал	30 479,7	101,1	73,9
Апрель	17 973,1	145,1	2,0р
Май	10 968,8	84,5	61,0
Июнь	16 085,8	83,5	146,3
II квартал	45 027,7	100,8	147,6
I полугодие	75 507,5	101,0	-
Июль	14 115,0	132,8	87,5
Август	13 353,6	112,2	93,9
Январь-август	102 976,1	105,8	-
Сентябрь	7 910,9	57,5	59,2
III квартал	35 379,5	97,5	77,9
Январь-сентябрь	110 887,0	99,8	-
Октябрь	10 821,2	91,5	136,8
Ноябрь	15 184,6	108,0	152,3
Декабрь	22 812,7	141,4	149,8
IV квартал	48 818,5	116,1	136,7
Год	159 705,5	104,4	-
2019 ²⁾			
Январь	15 636,8	125,7	68,2
Февраль	8 333,1	86,0	53,3
Март	12 474,0	136,5	149,6
I квартал	36 443,9	106,0	74,1
Апрель	21 379,6	117,5	170,1
Май	9 441,4	83,1	43,8
Июнь	12 420,9	74,5	131,0
II квартал	43 241,9	92,9	117,7
I полугодие	79 685,8	102,4	-
Июль ³⁾	27 859,7	190,1	2,2р
Август	14 127,0	102,5	50,6
Январь-август	121 672,4	114,5	-
¹⁾ В сопоставимых ценах. ²⁾ Предварительные данные. ³⁾ Данные изменены за счет уточнения респондентами ранее предоставленной оперативной информации.			

Жилищное строительство. В августе 2019 года введено 239 жилых домов общей площадью 22,2 тыс. кв.

Всего за январь-август 2019 года введено 1245 жилых домов общей площадью 211,2 тыс. кв. метров.

ДИНАМИКА ВВОДА В ДЕЙСТВИЕ ЖИЛЫХ ДОМОВ

	Введено жилья		в т.ч. индивидуальные жилые дома, построенные населением за счет собственных и заемных средств	
	м ² общей площади	в % к соответствующему периоду предыдущего года	м ² общей площади	в % к соответствующему периоду предыдущего года
2018				
Январь	59 825	119,6	9 387	2,1р
Февраль	55 840	2,9р	13 090	196,1
Март	34 278	81,9	13 236	158,3
I квартал	149 943	135,2	35 713	182,3
Апрель	23 599	56,7	11 969	178,0
Май	9 476	72,3	9 169	111,7
Июнь	42 186	152,3	8 694	102,5
II квартал	75 261	91,3	29 832	127,4
I полугодие	225 204	116,5	65 545	152,4
Июль	30 436	73,1	10 174	110,0
Август	23 137	33,6	11 508	91,7
Январь-август	278 777	91,8	87 227	134,6
Сентябрь	25 731	33,5	13 660	78,2
III квартал	79 304	42,4	35 342	90,0
Январь-сентябрь	304 508	80,0	100 887	122,6
Октябрь	35 379	59,6	21 473	81,0
Ноябрь	50 087	82,0	23 118	70,0
Декабрь	140 153	105,4	60 280	97,2
IV квартал	225 619	89,1	104 871	86,3
Год	530 127	83,6	205 758	101,0
Январь	67 774	113,3	6 001	63,9
Февраль	13 704	24,5	12 736	97,3
Март	18 444	53,8	17 717	133,9
I квартал	99 922	66,6	36 454	102,1
Апрель	14 766	62,6	10 092	84,3
Май	18 066	190,7	10 226	111,5
Июнь	17 160	40,7	11 191	128,7
II квартал	49 992	66,4	31 509	105,6
I полугодие	149 914	66,6	67 963	103,7
Июль	39 112	128,5	19 174	188,5
Август	21 158 ¹⁾ /22 151 ²⁾	91,4 ¹⁾	19 863 ³⁾ /20 856 ²⁾	172,6 ¹⁾
Январь-август	210 184¹⁾/211 177²⁾	75,4¹⁾	107 000³⁾/107 993²⁾	122,7¹⁾

¹⁾ Предварительные данные.

²⁾ С учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства.

³⁾ Без учета жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства.

10.3 Анализ земельного рынка населенного пункта, где расположен объект оценки (либо направления, либо региона)

Основная форма земельно-правовых отношений в г. Якутске – аренда земельных участков. Арендатором является администрация города. Ставка арендной платы за земельные участки ежегодно устанавливается городским собранием депутатов. Средний срок аренды составляет 3 года. Договором аренды предусмотрена возможность продления срока аренды. Также арендатор имеет преимущественное право выкупить участок в собственность в случае его продажи. Право аренды возникает при приобретении строения или при приобретении таких прав в соответствии

существующими нормативными актами. В настоящее время администрацией г. Якутска проводится продажа прав аренды земельных участков на конкурсной основе под торговые объекты, гаражи, индивидуальные жилые дома. Вторичный рынок аренды земельных участков только развивается.

В основном выставляются на продажу земельные участки под индивидуальное жилищное строительство и дачи. Как правило, эти земельные участки имеют право аренды, пожизненно – наследуемого владения или собственности.

Стоимость земельных участков зависит от площади, месторасположения, наличия инженерных коммуникаций.

Под объекты нежилого фонда – **торговля, административное здание, коммерческого назначения** выявлены следующие предложения:

Октябрь-Декабрь, 2019 г.						
№	Местоположение	Назначение	Размер (кв.м.)	Коммуникации	Цена (руб.)	Цена 1 кв.м. (руб.)
1	г. Якутск, ул. Жуковского	под коммерческую деятельность	1 400	водоснабжение, газ, свет	13 000 000,00	9 285,71
2	г. Якутск, ул. Ойунского 31/2	под торговое помещение	43	свет	4 900 000,00	113 953,49
3	г. Якутск, район залог, Чернышевского 1а	под автомойку	120	водоснабжение, газ, свет	8 000 000,00	66 666,67
4	г. Якутск, ул. Лермонтова, д. 66/1а	под офис	35	водоснабжение, газ, свет	2 500 000,00	70 621,47
5	г. Якутск, ул. Федора Попова 14г	под офис или склад	49	свет	2 200 000,00	44 897,96
6	г. Якутск, ул. Пионерская 8	под магазин	550	свет, газ	7 000 000,00	12 727,27
7	п. Чоккурдах, ул. 50 лет СССР д.17	под бизнес центр	238	водоснабжение, газ, свет	579 000,00	2 432,77
8	г. Якутск, ул. Лермонтова 26	под свободное назначение	56	свет	5 500 000,00	98 214,29
9	г. Якутск, ул. Жорницкого 30/1	под продуктовый магазин	117	водоснабжение, газ, свет	7 900 000,00	67 521,37
10	г. Якутск, ул. Ларионова, 16	под торговый центр или офис	590	водоснабжение, газ, свет	5 831 000,00	9 883,05
11	г. Якутск, ул. Чайковского 8	под магазин со складами и гаражами	557	газ, свет	12 345 678,00	22 164,59
12	г. Якутск, ул. Чайковского, 117/3	под офис, ателье, спортивной студии	56	водоснабжение, газ, свет	5 500 000,00	98 214,29
13	г. Якутск, ул. Жорницкого 9а	под офис	40	свет	1 000 000,00	25 000,00
14	г. Якутск, ул. Ойунского 6Г	под офис	163	водоснабжение, газ, свет	6 500 000,00	39 877,30
15	г. Якутск, мкрн. Марха, район оз. Кислицыно.	под животноводческий комплекс	1 000	водоснабжение, газ, свет	123 456,00	123,46
Средняя цена					5 525 275,60	45 438,91

Под индивидуальную жилую застройку (ИЖС) выявлены следующие предложения:

Октябрь-Декабрь, 2019 г.					
№	Местоположение	Размер (кв.м.)	Коммуникации	Цена (руб.)	Цена 1 кв.м. (руб.)
1	г. Якутск, Намский тракт 15 км, СОНТ Сатап	919	есть возможность подключения	750 000,00	816,10
2	г. Якутск, ул. Чусовского	800	водоснабжение, газ, свет	3 000 000,00	3750,00
3	Хатынг-Юряхское шоссе 9 км, 16	9 000	водоснабжение	1 800 000,00	200,00
4	г. Якутск, ул. Лизы Чайкиной, д. 11	631	электричество	3 050 000,00	4833,60
5	г. Якутск, ул. Набережная 3	1 000	электричество, газ	750 000,00	750,00
6	г. Якутск, Покровский тракт 15 км, СОТ Высотник	800	электричество, газ	950 000,00	1187,50



7	г. Якутск, Дежнева 44	600	водоснабжение, газ, свет	16000000,00	26666,67
8	г. Якутск, пер. Партизана Егорова 10/1	725	водоснабжение	1 800 000,00	2482,76
9	г. Якутск, ул. Кольцевая 37/1, район Автодорожная	1 000	водоснабжение, газ, свет	1 500 000,00	1500,00
10	г. Якутск, Песчаная 31	800	газ, свет	2 500 000,00	3125,00
11	Хатынг-Юряхское шоссе 7 км, СОТ Пламя	1 200	водоснабжение, газ, свет	1 200 000,00	1000,00
12	г. Якутсу, ул. Песчаная 25	615	есть возможность подключения	3 700 000,00	6016,26
13	г. Якутск, переулок Солдатова д.26.	800	газ, свет	3 500 000,00	4375,00
14	г. Якутск, Солдатова переулок, 36	8 000	газ	3 000 000,00	375,00
15	г. Якутск, ул. Феликса Кона 22	600	водоснабжение, газ, свет	2 200 000,00	3666,67
16	Хатынг-Юрях, пер. Курнатовского, 2-я линия	1 212	водоснабжение, газ, свет	3 000 000,00	2475,25
17	г. Якутск, Полины Осипенко 8/3	429	есть возможность подключения	1 800 000,00	4195,80
18	г. Якутск, ул. Билибина 35	1 000	есть возможность подключения	2 800 000,00	2800,00
19	Вилуйский тракт 3 км	587	есть возможность подключения	3 200 000,00	5451,44
20	г. Якутск, ул. Бестужева-Марлинского 78	750	газ	3 200 000,00	4266,67
21	г. Якутск, СОНТ "Сатал", 7 квартал	850	электричество, газ	700 000,00	823,53
22	Покровский тракт 7 км, СОТ Сайды	1 295	водоснабжение, газ, свет	950 000,00	733,59
23	Район Сатал, Намский тракт 17 км.	1 009	есть возможность подключения	250 000,00	247,77
24	Покровский тракт 13 км	900	есть возможность подключения	450 000,00	500,00
25	Хатынг- Юряхское шоссе, 7 км	1 000	свет, газ	2 000 000,00	2000,00
26	Вилуйский тракт 5 км	8 000	газ	4 750 000,00	593,75
27	Сергеляхское шоссе, 6 км	1 551	есть возможность подключения	1 050 000,00	676,98
28	Покровский тракт 12км	1 000	газ	150 000,00	150,00
29	Хатынг-Юряхское шоссе, ул.Сибирская, дом 30	800	свет, газ	2 700 000,00	3375,00
30	СОНТ Сатал, 3 квартал	1 500	есть возможность подключения	850 000,00	566,67
31	Хатынг Юрях 1 дамба	1488	есть возможность подключения	2100000,00	1411,29
32	с. Ой (Немююнцы), ул. Хангалас, 6	1500	газ	800000,00	533,33
33	мкрн. Марха, ул. Лобановка 5/2	604	есть возможность подключения	850000,00	1407,28
34	Намский тракт 13км, сот "Колосок", переулок Хлебный	800	есть возможность подключения	850000,00	1062,50
35	Маганский тракт, участок пер. Загаражный 2/6	500	есть возможность подключения	500000,00	1000,00
36	мкрн. Марха, ул. Молодежная 34	700	газ, свет	650000,00	928,57
37	Сергеляхское шоссе 10 км, ул. Кустук	1930	свет, газ	3400000,00	1761,65
Средняя цена				2 235 135,14	2640,69

Под дачную застройку выявлены следующие предложения:

Октябрь-Декабрь, 2019 г.					
№	Местоположение	Размер (кв.м.)	Коммуникации	Цена (руб.)	Цена 1 кв.м. (руб.)
1	г. Якутск, Намский тракт 13 км, СОНТ "Победа 2012"	1000	есть возможность подключения	400 000,00	400,00
2	Вилуйский тракт 15км	600	нет	450 000,00	750,00
3	Сергеляхское шоссе 10 км, 23/29	900	есть возможность подключения	3 000 000,00	3333,33



4	г. Покровск, ул. Ушакова 12	62	нет	2 500 000,00	40322,58
5	Маганский тракт 9км, СНТ Кынат	1100	водоснабжение, газ	1 800 000,00	1636,36
6	Покровский тракт 6 км	800	водоснабжение, газ	2 100 000,00	2625,00
7	Вилуйский тракт 13 км	1000	водоснабжение	1 300 000,00	1300,00
8	Вилуйский тракт 15 км	32	нет	800 000,00	25000,00
9	Покровский тракт 7 км	800	есть возможность подключения	900 000,00	1125,00
10	Маганский тракт 9км, СНТ Кынат	800	водоснабжение, свет	680 000,00	850,00
11	Вилуйский тракт 16 км	1400	нет	1 200 000,00	857,14
12	Покровский тракт 6 км	800	есть возможность подключения	1 350 000,00	1687,50
13	Вилуйский тракт 15км СОТ «Авиатор»	900	водоснабжение	350 000,00	388,89
14	Сергеляхское шоссе 7 км	1600	водоснабжение	5 000 000,00	3125,00
15	п.Жатай СОНТ "Речник-1" , ул.2-я линия. ("Поповский остров")	1000	свет	111 111,00	111,11
16	Хатынг-Юрях дамба 2	800	есть возможность подключения	1 600 000,00	2000,00
17	Маганский тракт 9км., СОПК "Кынат"	1200	ч/б	1 000 000,00	833,33
18	с.Пригородный, проезд Шестаковка, д38	800	водоснабжение, свет, газ	1 300 000,00	1625,00
19	Сергеляхское шоссе 7км	1700	газ	9 000 000,00	5294,12
Средняя цена				1833742,68	4908,65

Под сельхоз. выявлены следующие предложения:

Октябрь-Декабрь, 2019 г.					
№	Местоположение	Размер (кв.м.)	Коммуникации	Цена (руб.)	Цена 1 кв.м. (руб.)
1	г. Якутск, Маганский тракт 2 км.	33 000	есть возможность подключения	10 000 000,00	303,03
2	Покровский тракт, район лагеря Радуга	1 800	водоснабжение, свет	700 000,00	38 889,00
3	Покровский тракт 12 км	27 000	есть возможность подключения	750 000,00	28 846,00
4	г. Якутск, село Старая Табага, Лесная улица, 1/3	300 000	нет	2 500 000,00	83,00
5	Вилуйский тракт 15 км	900	нет	250 000,00	27 778,00
6	п. Тулагино, Сот «3-й участок»	1 400	свет	1 200 000,00	85 714,00
7	Вилуйский тракт 16 км. СОТ "Догор"	1 200	водоснабжение, свет	360 000,00	30 000,00
8	Покровское шоссе 10 км	800	свет	950 000,00	118750,00
Средняя цена				2 088 750,00	41 295,38

По продаже земель различного назначения в различных районах Республики выявлены следующие предложения:

Октябрь-Декабрь, 2019 г.						
№	Местоположение	Размер (кв.м.)	Назначение	Коммуникации	Цена (руб.)	Цена 1 кв.м. (руб.)
1	РС(Я), Амгинский улус, с. Амга, ул. Лукина	1200	ИЖС	электричество	400 000,00	333,33
2	РС(Я), Амгинский улус, с. Томмот, Якутский пер. 29	800	ИЖС	электричество, водоснабжение	500 000,00	625,00
3	РС(Я), Кангаласский улус, г. Покровск, ул. Кальвица-Леонгарда, 23/11	1000	ИЖС	электричество, водоснабжение, газ	400000,00	400,00
4	РС(Я), Кангаласский улус, г. Покровск, ул. Тимирязева 1/2	700	ИЖС	электричество, водоснабжение, газ	490 000,00	700,00
5	РС(Я), Кангаласский улус, г. Покровск, ул. Подгорная 31	700	ИЖС		350 000,00	500,00



				электричество, водоснабжение, газ		
6	РС(Я), Усть-Ленский улус, г. Ленск, ул. Дзержинского 17	42	ИЖС	Электричество	5 800 000,00	138 095,00
7	РС(Я), Сунтарский улус, с. Сунтар, ул. 30 лет Победы, 23а	1400	ИЖС	электричество	300 000,00	214,28
8	РС(Я), Кангаласский улус, г. Покровск, ул. Братьев Ксенофонтовых 58/2	800	ИЖС	электричество, водоснабжение, газ	250 000,00	312,50
9	РС(Я), Кангаласский улус, с. Тэхтюр, ул. Эркээни 28	2000	ИЖС	электричество, газ	350 000,00	175,00
10	РС(Я), Мирнинский улус, г. Мирный, пр-кт Ленинградский 22	400	ИЖС	есть возможность подключения	150 000,00	375,00
11	РС(Я), Усть-Алданский улус, Томмот, Якутский переулок 29	800	ИЖС	электричество, водоснабжение	500 000,00	625,00
12	РС(Я), Алданский улус, г. Алдан, ул. Юности 5	85	ИЖС	электричество, водоснабжение, газ	4 000 000,00	47 058,82
13	РС(Я), Алданский улус, г. Алдан, ул. Береговая 5	300	ИЖС	электричество, водоснабжение, газ	8 000 000,00	26 667,67
14	РС(Я), Мирнинский улус, г. Мирный, Восточная улица 57	114	ИЖС	электричество, водоснабжение, газ	8 000 000,00	70 175,44
15	РС(Я), Мирнинский улус, г. Мирный, Звездная улица 63А	70	ИЖС	электричество, водоснабжение, газ	2 450 000,00	35 000,00
16	РС(Я), Хангаласский улус, г. Покровск, ул. Братьев Ксенофонтовых 36/1	49	ИЖС	электричество, водоснабжение, газ	2 500 000,00	51 020,40
17	РС(Я), Хангаласский улус, г. Покровск, Молодежная улица 10	182	ИЖС	электричество, водоснабжение, газ	10 000 000,00	54 945,05
18	РС(Я), Нерюнгринский улус, пгт. Чульман, Транспортная улица 52	74	ИЖС	электричество, водоснабжение, газ	1 500 000,00	20 270,27
19	РС(Я), Нерюнгринский улус, г. Нерюнгри, Новостроевская улица 8	100	ИЖС	электричество, водоснабжение	3 200 000,00	32 000,00
20	РС(Я), Нерюнгринский улус, г. Нерюнгри, ул. Кабактинская 5	260	ИЖС	электричество, водоснабжение, газ	7 000 000,00	26 923,08
21	РС(Я), Ленский улус, г. Ленск, ул. Сунтарских Строителей 8	146	ИЖС	электричество, газ	1 550 000,00	10 616,44
22	РС(Я), Ленский улус, г. Ленск, ул. Урицкого 16а	100	ИЖС	электричество, водоснабжение, газ	1 700 000,00	17 000,00
23	РС(Я), Ленский улус, г. Ленск, Комсомольская улица 12	230	ИЖС	электричество	3 600 000,00	15 652,17
Средняя цена					2 573 478,26	17 907,62

Октябрь-Декабрь, 2019 г.						
№	Местоположение	Размер (кв.м.)	Назначение	Коммуникации	Цена (руб.)	Цена 1 кв.м. (руб.)



1	РС(Я), Нюрбинский улус, г. Нюрба, ул. Лесная, д. 33а	17603	под строительство жилых домов	электричество	3 935 000,00	223,54
2	РС(Я), Ленский улус, г. Ленск, ул. Дзержинского 17	42	под магазин	электричество	5 800 000,00	138 095,24
3	РС(Я), Мирнинский улус, г. Мирный, ул. Комсомольская 11/1	40	под свободное назначение	электричество	1 500 000,00	37 500,00
4	РС(Я), Нерюнгринский улус, г. Нерюнгри, ул. Южно-Якутская 31	166	под магазин	электричество	7 000 000,00	42 394,58
5	РС(Я), Алданский улус, г. Алдан, ул. Дзержинского 23	400	Под склад, гараж	электричество	17 000 000,00	42 500,00
6	РС(Я), Ленский улус, г. Ленск, ул. Якутская 50	250	под магазин, фитнес-зал, гостиницу	водоснабжение, электричество	12 000 000,00	48 000,00
7	РС(Я), Ленский улус, г. Ленск, ул. Победы 63	75	под гостиницу	электричество	1 300 000,00	17 333,33
Средняя цена					6 933 571,43	46 578,10

Ценообразующие факторы на рынке земельных участков (ФСО 3, п. 8ж)

Ценообразующий фактор	Диапазоны значений ценообразующих факторов
Продаваемое право	Собственность Права пользования на условиях аренды, диапазон скидки от права собственности [5,4-94,5%] величина скидки зависит от объема предложения права собственности, срока аренды
Тип цены (цена предложения / цена сделки)	Сделка – 0%, предложение: скидка [1;15%]
Дата сделки, дата предложения	Конъюнктура рынка стабильная: 0%
Местоположение	[-50%; 200%]
Наличие инженерных коммуникаций / согласованных и оплаченных ТУ на подключение инженерных коммуникаций	Наличие коммуникаций в 1,5-3 раза повышает цену на земельный участок Стоимость согласования ТУ и лимитов на подключение: 15% от стоимости участка
Площадь земельного участка (эффект масштаба)	Цены за 1 кв. м. небольших земельных участков выше, чем земельных участков большей площади
Рельеф участка	не является ценообразующим фактором для ВРИ оцениваемого объекта

11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Объект оценки:

Право на заключение договора о развитии застроенной территории в границах части квартала «75» городского округа «город Якутск» площадью 6 662,23 кв.м.

Определение наиболее эффективного варианта использования объекта недвижимости в текущем состоянии базируется также на вышеприведенных 4-х критериях.

Законодательно разрешенное использование

Земельный участок, возможно, использовать только в соответствии с категорией земли и видом разрешенного использования. Различного рода ограничения и сервитуты (обременения) могут повлиять на возможные варианты использования объекта оценки.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Вид разрешенного использования: под многоквартирный жилой дом.

Проведенное исследование не выявило законодательных ограничений, которые нарушал бы существующий вариант использования объекта. В рамках данного законодательно разрешенного использования на земельном участке допускается строительство **многоквартирного жилого дома**.

Наличие объектов гражданской обороны и других объектов инфраструктуры: отсутствуют.

Коммуникации: по границе.

Физически возможные варианты использования

При проведении анализа необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений. Каждый из рассматриваемых вариантов использования должен быть физически возможен в данных условиях. Физические характеристики земельного участка (климатические условия, характер грунта, отсутствие заболоченности и т.п.) позволяют вести капитальное строительство на оцениваемом земельном участке.

Проведенное исследование показало, что земельный участок физически пригоден для строительства **многоквартирного жилого дома**.

Варианты использования недвижимости, которые максимизируют ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости)

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех законодательно и физически возможных вариантов при соответствующем уровне ассоциированных рисков, является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений.

Анализ НЭИ объекта оценки

Критерии	Возможные виды использования земельного участка
Физически возможные способы использования	под многоквартирный жилой дом
Правомочные способы использования	под многоквартирный жилой дом
Финансово осуществимые способы использования	под многоквартирный жилой дом
Максимально эффективный способ использования	под многоквартирный жилой дом

Вывод: Основываясь на проведенном анализе и принимая во внимание месторасположение объектов, правовой режим, физические условия и текущее состояние, оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным вариантом использования земельного участка является использование **под многоквартирный жилой дом**.

Наиболее эффективное использование земельного участка с существующими улучшениями.

При анализе наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка с существующим улучшением рассматривается использование, которое необходимо применить к существующему улучшению: должен ли он использоваться так, как используется, быть обновлен, модернизирован, расширен, частично уничтожен либо заменен на другой объект или к нему применима комбинация всех вариантов.

Использование улучшения при котором стоимость объекта достигает своего максимума, и является наилучшим и наиболее эффективным.

Для вариантов использования, не требующих капитальных затрат на реконструкцию приемлемо прямое сравнения полученных стоимостей объекта либо чистых операционных доходов. Для вариантов использования, предусматривающих капитальные затраты, анализ проводится на основании сравнения норм дохода от общих капиталовложений в объект для различных выбранных вариантов его использования.

Существующие улучшения представлены деревянными жилыми домами, подлежащими сносу (с учетом расселения). Соответственно, наилучшее и наиболее эффективное использование участка с текущими улучшениями это снос таковых и строительство многоквартирного жилого дома.

12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Как показывает практика, для оценки права на развитие застроенной территории, отсутствуют методики имеющие нормативный характер. Как правило, оценочное сообщество пользуется методиками предлагаемыми частными авторами и имеющими положительную практику.

К подобной методике можно отнести вариант расчет искомого права в соответствии с алгоритмом, предлагаемым Каримовым М.А. (кандидат технических наук, директор ООО НПО «Эксперт», действительный член РОО) «Методика определения начальной цены аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории (подходы к оценке и опыт разработки)».

Расчет начальной цены предмета аукциона Ц_a выполняют по формуле

$$\text{Ц}_a = (\text{Д} - \text{Рс} \times \text{Пинв}) / \text{Пинв}, \text{ где}$$

$\text{Д} = \sum [\text{Ц}_i \times (\text{S}_i - \text{s}_i)]$ — суммарный предполагаемый доход инвестора от реализации инвестиционного проекта по развитию застроенной территории, руб.,

Ц_i — рыночная стоимость 1 м² планируемого к реализации на рынке помещения i -го типа (жилого или нежилого), устанавливаемая организатором на основе анализа местного рынка недвижимости, руб./м²;

S_i — площадь предполагаемого максимального в соответствии с градостроительным регламентом строительства помещения i -го типа (жилых объектов различных типов, объектов производственной и непроизводственной сферы) по решению о развитии застроенной территории, м²;

s_i — площадь изымаемого для муниципальных нужд помещения i -го типа (жилого и нежилого) по решению о развитии застроенной территории, м²;

$\text{Рс} = (\sum \text{C}_i \times \text{S}_i + \text{И} + \text{T}) \times \text{n}$ — суммарные предполагаемые расходы инвестора по реализации строительной части инвестиционного проекта, исключая расходы на право заключения договора о развитии застроенной территории, руб.;

C_i — сметная стоимость строительства одного квадратного метра i -го типа помещения (жилого и нежилого), определяется организатором по справочникам КО-ИНВЕСТ «Укрупненные показатели восстановительной стоимости», руб./м²;

$\text{И} = \sum \text{C}_k \times \text{L}_k$ — сметная стоимость развития инженерной инфраструктуры населенных мест (если оно предполагается условиями договора о развитии застроенной территории), руб.;

C_k — сметная стоимость строительства одного погонного метра k -го элемента инженерной инфраструктуры, определяется организатором по справочникам КО-ИНВЕСТ- «Укрупненные показатели восстановительной стоимости», руб./пог.м;

L_k — протяженность k -го элемента инженерной инфраструктуры, пог.м;

T — стоимость работ по демонтажу сносимых объектов, вывозу строительного мусора и подготовку территории, определяется организатором исходя из предполагаемых объемов работ и местных расценок (без НДС) на подобные работы, руб.;

$\text{n} = 1,20$ — коэффициент, учитывающий налог на добавленную стоимость;

$\text{Пинв} = (1 + \text{q}/100)^t$ — коэффициент, учитывающий прибыль инвестора;

q — годовая норма прибыли инвестора, которую устанавливает организатор в зависимости от инвестиционной политики местных властей, %;

t — предполагаемая продолжительность инвестиционного проекта, которую определяет организатор, годы.

При определении начальной цены предмета аукциона в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными Распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 г. № 568-р, использован метод остатка для земли. Техника остатка трактует весь доход, приписываемый земле, как остаточный, т.е. из цены продажи освоенного земельного участка вычитается стоимость улучшений, определенная как стоимость замещения (восстановительная стоимость).

С точки зрения инвестора стоимость земли (в данном случае она трактуется как цена предмета аукциона Ц_a) является расходной статьей. Инвестору будет привлекателен только тот проект, который обеспечит ему минимально приемлемую годовую норму прибыли на инвестиции, равную q %.

Для упрощения расчетов приняты следующие допущения:

1) инвестор расходует средства Р одновременно в начале инвестиционного цикла t и получает доход Д одновременно в конце инвестиционного цикла t , тогда по формуле текущей стоимости капитала



$$P = D / (1 + q/100)^t, (1)$$

2) значения рыночных цен на недвижимость C_i и сметных цен строительства C_i

и C_k постоянны до завершения инвестиционного проекта. Таким образом, принятые для простоты расчетов допущения предполагают получение инвестором приемлемой прибыли на инвестиции при наиболее «жестком» сценарии реализации инвестиционного проекта, когда денежные потоки пиковые в начале и в конце цикла. Реальный инвестиционный проект, как правило, предполагает, что денежные потоки (как положительные, так и отрицательные) распределены по времени. Очевидно, что значение доходности проекта, рассчитанное инвесторами для более «мягких» сценариев, окажется выше принятого организатором значения. Тем самым в методику закладывается возможность для аукционного торга.

Обозначим коэффициент, учитывающий прибыль инвестора

$$П_{инв} = (1 + q/100)^t, (2)$$

тогда формула (1) примет вид $P = D / П_{инв}$. (3)

Расходы инвестора примем равными $P = C_a + P_c$. (4)

Подставив (4) в (3) после преобразований получим формулу для расчета начальной цены предмета аукциона:

$$C_a = (D - P_c \times П_{инв}) / П_{инв}. (5)$$

Если в результате расчетов получится отрицательная величина C_a , это означает, что план развития территории не обеспечивает инвестору минимально приемлемую годовую норму прибыли на инвестиции, равную q %, и велика вероятность того, что аукцион не состоится. В этом случае организатор может:

- увеличить доход D , уменьшив площадь изымаемых помещений s_i ;
- уменьшить расходы на развитие инженерной инфраструктуры населенных мест I .

В рамках настоящего Отчета, определение стоимости искомого права производится по описанной выше методике.

13. ОЦЕНКА ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

13.1 Метод Каримова.

Для осуществления расчета стоимости объекта оценки методом Каримова, как было указано в предыдущем разделе отчета, необходимо провести ряд вычислений.

Итоговая стоимость объекта оценки:

$$Ц_а = (Д - Р_с \times П_{инв}) / П_{инв}$$

Сначала необходимо определить суммарный предполагаемый доход инвестора от реализации инвестиционного проекта по развитию застроенной территории.

Так как отсутствует утвержденный план по развитию застроенной территории в границах части квартала «75» городского округа «город Якутск», не известны данные, общая площадь строительства жилых помещений, не возможно определить предполагаемый доход.

Как альтернативу предполагаемому доходу, Оценщик решил определить рыночную стоимость земельного участка под застройку многоквартирного жилого дома.

Далее рассчитывается рыночная стоимость земельного участка под многоквартирный жилой дом методом сравнения продаж.

В качестве единицы сравнения при оценке стоимости для оцениваемого земельного участка выбирается количество рублей за квадратный метр площади земельного участка. Выбор данной единицы сравнения связан с тем, что это общепринятая единица сравнения, используемая участниками рынка при заключении договоров купли-продажи, является общей для объекта оценки и объектов аналогов и имеющейся информации по аналогам достаточно для ее расчета. Выбранная единица сравнения является удельной величиной, что позволяет корректно сравнивать объекты различной площади, а также типичной величиной на рынке оцениваемого объекта.

Для того чтобы рассчитать величину стоимости за единицу сравнения объекта оценки в рамках сравнительного подхода, необходимо провести анализ цен предложения объектов-аналогов и выполнить и корректировки цен предложения в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым Объектом.

В настоящем расчете были определены корректировки по ценообразующим факторам:

1. на состав передаваемых прав на объект;
2. на условия финансирования;
3. на время продажи/предложения;
4. на перевод цены предложения в цену сделки;
5. на местонахождение в пределах города;
6. на транспортную доступность;
7. на масштаб (размер площади объекта);
8. наличие инженерных коммуникаций/согласованных и оплаченных ТУ на подключение инженерных коммуникаций;
9. на форму участка;
10. на вид разрешенного использования;
11. на состояние участка (рельеф).

Формула расчета скорректированной единицы сравнения:

$$Ц_n = Ц_d + (1 + K\%) \text{ или } Ц_n = Ц_d + K_a,$$

где

$Ц_n$ – скорректированная величина единицы сравнения (скорректированная цена) после применения корректировки;

$Ц_d$ – скорректированная величина единицы сравнения (скорректированная цена) до применения корректировки;

$K\%$ - относительная корректировка в %;

K_a - абсолютная корректировка в руб./кв.м;

Корректировка цен аналогов по элементам сравнения выполняется в два этапа.

На первом этапе выполняется корректировка цен аналогов по следующим элементам сравнения: *передаваемые имущественные права, условия финансирования, условия продажи, рыночные условия (время продажи)*. Эти корректировки делаются **последовательно**, то есть каждая последующая корректировка цены аналога делается на базе результата, полученного в процессе предыдущей корректировки.

На втором этапе выполняются корректировки по остальным элементам сравнения. Они выполняются на *независимой* основе, то есть сначала рассчитывается корректировка по каждому элементу сравнения, а итоговое значение корректировки определяется путем алгебраического суммирования корректировок, полученных по каждому элементу сравнения.

Ниже представлено объяснение примененных корректировок.

На передаваемые права:

Разница между оцениваемым земельным участком и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

Объект оценки находится на праве собственности, как и все Аналоги сравнения, корректировки по данному элементу не требуются.

На условия финансирования:

В процессе проверки информации удалось установить, что все Аналоги и Объект имеют равные характеристики по данному параметру. Таким образом, цены аналогов не требуют корректировки по данному фактору.

На время продажи/предложения:

Рыночные условия в момент определения стоимости объекта сравнения отличаются от настоящих условий. По информации официальных изданий на действительную дату оценки, инвестиционная активность в течение времени на рынке недвижимости меняется.

Аналоги сравнения были выставлены на продажу в декабре 2019 г. - январе 2020 г., что вполне соответствует дате оценки, корректировки не применяются.

На перевод цены предложения в цену сделки (корректировка на торг):

По мнению Оценщика, объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов.

- Была принята средняя снижающая величина поправочного коэф. к Аналогам сравнения – в размере – 0,886³.

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

На местонахождение в пределах города:

На стоимость объекта также влияет местоположение объекта, равно так же как и инфраструктура, окружающая застройка. Объект, расположенный в «центре», т.е. в зоне с наиболее развитой инфраструктурой, ценится дороже, чем объект, расположенный на периферии, т.к. стоимость объекта увеличивается по мере его наилучшего и выгодного месторасположения.

Корректировка на этот фактор проводится путем анализа информации о влиянии фактора местоположения на стоимость нежилой недвижимости. Корректировка на данный фактор производилась согласно корректирующим коэффициентам, которые приведены в нижеследующей таблице⁴.

Типовые зоны в пределах города	Код
Культурный и исторический центр	I
Центры административных районов города,	II

3 Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объект. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2018 г., стр. 253

4 Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2018 г., стр. 193

зоны точечной застройки	
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	IV
Окраины городов, промзоны	V
Районы крупных автомагистралей города	VI

Матрицы коэффициентов

Жилая застройка		Аналог					
		I	II	III	IV	V	VI
Объект оценки	I	1,00	1,15	1,23	1,32	1,59	1,45
	II	0,87	1,00	1,07	1,14	1,38	1,26
	III	0,81	0,93	1,00	1,07	1,29	1,17
	IV	0,76	0,87	0,94	1,00	1,21	1,10
	V	0,63	0,72	0,78	0,83	1,00	0,91
	VI	0,69	0,79	0,85	0,91	1,10	1,00

№ п/п	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип зоны	IV	III	II	II
Размер корректировки, коэф.		0,94	0,87	0,87

На транспортную доступность:

По данному элементу различий не выявлено, корректировка не применялась.

На размер площади:

Стоимость объекта возрастает соразмерно величине его площади, ограничиваясь при этом снижением стоимости 1 кв. м. (принцип «оптовости»).

- В виду расхождения по площади между объектом оценки и аналогами, была принята корректировка на площадь (масштаб). Размер поправки производится по формуле отношения натуральных логарифмов площади аналога и оцениваемого земельного участка. На основании эмпирических данных рынка, получена модель влияния фактора размера земельного участка на его рыночную стоимость. (Журнал «Имущественные отношения в РФ» №1 (40), 2005 А.Д. Власов). Формула расчета следующая:

$$K_{\text{разме}} = \frac{Ln(S_{\text{аналог}})}{Ln(S_{\text{о.о.}})}$$

где:

$K_{\text{разме}}$ – коэффициент влияния размера земельного участка на его рыночную стоимость;

Ln – натуральный логарифм;

$S_{\text{аналог}}$ – площадь земельного участка аналога;

$S_{\text{о.о.}}$ – площадь оцениваемого земельного участка.

Величина попр. коэф. определена по справочнику оценщика⁵.

Земельные участки под МЖС. Данные, усредненные по России					
Площадь, га		Аналог			
Объект оценки	<0,5	<0,5	0,5-1,5	1,5-5	>5
	0,5-1,5	1,00	1,12	1,35	1,44
	1,5-5	0,90	1,00	1,21	1,29
	>5	0,74	0,83	1,00	1,07
		0,69	0,77	0,93	1,00

⁵ Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объектов. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2018 г., стр. 102



№ п/п	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь, кв.м.	6662,23	365,00	7223,00	856,00
Размер корректировки, коэф.		0,90	1,00	1,00

На инженерные коммуникации:

У объекта оценки, как у всех аналогов сравнения все коммуникации по границе. Корректировка не применялась.

На форму участка:

Различий по данному элементу не выявлено. Корректировка не применялась.

На вид разрешенного использования:

Разрешенное использование объекта оценки под строительство многоквартирного жилого дома. Разрешенное использование всех Аналогов сравнения под строительство многоквартирного жилого дома, корректировки не применялись.

На состояние участка (рельеф):

Рассматриваемые земельные участки готовы к эксплуатации, имеют относительно ровные и не заболоченные рельефы. Корректировки не проводились.

Согласование результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

$$K = \frac{1/(|S_{1...n}| + 1)}{1/(|S_1| + 1) + 1/(|S_2| + 1) + \dots + 1/(|S_n| + 1)}$$

где:

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S1...n - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S1 - сумма корректировок 1-го аналога;

S2 - сумма корректировок 2-го аналога;

Sn - сумма корректировок n-го аналога.

Последовательно применяя описанные выше корректировки к удельным ценам предложений сопоставимых объектов аналогов (единицы сравнения), в итоге получаем скорректированные единицы сравнения по каждому аналогу после внесения всех описанных выше корректировок.

Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта

№ п/п	Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Назначение, состав	Земельный участок (не застроенный)	Земельный участок под многоквартирный жилой дом	Земельный участок под многоквартирный жилой дом	Земельный участок под многоквартирный жилой дом
	Цена (руб.)		7 000 000,00	130 000 000,00	15 500 000,00
	Цена предложения (руб. за 1 кв. м.)		19 178,08	17 998,06	18 107,48
1	Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности (данные отсутствуют)	Собственность (без обременений)	Собственность (без обременений)	Собственность (без обременений)
	Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00
	Цена после корректировки, руб.		19 178,08	17 998,06	18 107,48
2	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00
	Цена после корректировки, руб.		19 178,08	17 998,06	18 107,48
3	Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
	Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00
	Цена после корректировки, руб.		19 178,08	17 998,06	18 107,48
4	Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)	Дата оценки - Февраль, 2020 г.	Предложение- Январь, 2020 г.	Предложение- Декабрь, 2020 г.	Предложение- Январь, 2020 г.
	Корректировка, коэф.		0,886	0,886	0,886
	Цена после корректировки, руб.		16 991,78	15 946,28	16 043,22
5	Месторасположение в пределах города	РС (Я), г. Якутск, квартал "75" Городского округа "город Якутск" (IV)	РС(Я), г. Якутск, ул. Клары Цеткин, д. 11 (III)	РС(Я), г. Якутск, ул. Свердлова, 16/1 (II)	РС(Я), г. Якутск, ул. Чепалова, д. 56 (II)
	Корректировка, коэф.		0,94	0,87	0,87
	Цена после корректировки, руб.		15 972,27	13 873,27	13 957,61
6	Транспортная доступность	Свободная, естественный грунт	Свободная, естественный грунт	Свободная, естественный грунт	Свободная, естественный грунт
	Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00
	Цена после корректировки, руб.		15 972,27	13 873,27	13 957,61

7	Площадь, кв.м.	6662,23	365,00	7 223,00	856,00
	Корректировка, коэф.		0,90	1,00	1,00
	Цена после корректировки, руб.		14 375,05	13 873,27	13 957,61
8	Инженерные коммуникации (наличие)	По границе участка	По границе участка	По границе участка	По границе участка
	Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00
	Цена после корректировки, руб.		14 375,05	13 873,27	13 957,61
9	Форма участка	Многоугольная	Прямоугольная	Прямоугольная	Прямоугольная
	Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00
	Цена после корректировки, руб.		14 375,05	13 873,27	13 957,61
10	Вид разрешенного использования	Под строительство многоквартирного жилого дома	Под строительство многоквартирного дома	Под строительство многоквартирного дома	Под строительство многоквартирного дома
	Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00
	Цена после корректировки, руб.		14 375,05	13 873,27	13 957,61
11	Состояние участка (рельеф)	готов к эксплуатации	готов к эксплуатации	готов к эксплуатации	готов к эксплуатации
	Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00
	Цена после корректировки, руб.		14 375,05	13 873,27	13 957,61
	Источник информации		https://yakutsk.cian.ru/sale/commercial/198484853/	https://doska.ykt.ru/11895452	https://doska.ykt.ru/11165478
	Контактный номер		89142718991	79 143 002 552	79 246 636 169
	Скорректированная стоимость 1 кв.		14375,05	13873,27	13957,61
	Суммарная корректировка по модулю без учета поправки на торг		0,16	0,13	0,13
	Суммарная корректировка по модулю с учетом поправки на торг		0,27	0,24	0,24
	Весовой коэффициент		0,328	0,336	0,336
	Отношение цены предложения к скорректированной цене		1,33	1,30	1,30
	Стоимость 1 кв. м. (руб.)		14 066,22		
	Стоимость объекта (руб.)		93 712 360,33		
	Стоимость объекта с округлением (руб.)		93 712 000,00		

Наибольший вес применен к тем Аналогам, к которым применялось наименьшее количество корректировок.

Далее необходимо определить суммарные предполагаемые расходы инвестора по реализации строительной части инвестиционного проекта, исключая расходы на право заключения договора о развитии застроенной территории.

№	Местоположение	Размер (кв.м.)	Цена (руб.)	Цена 1 кв.м. (руб.)	Источник информации
1	г. Якутск, ул. Лонгинова, д. 36/1	52	2 000 000,00	38 461,54	https://doska.ykt.ru/11900352
2	г. Якутск, ул. Новокарьерная, д. 6	29	1 100 000,00	37 931,03	https://doska.ykt.ru/12001306
3	г. Якутск, ул. Лермонтова, д. 148	38	1 450 000,00	38 157,89	https://doska.ykt.ru/12024069
4	г. Якутск, Лонгинова, 25/3	37,9	1 500 000,00	39 577,84	https://doska.ykt.ru/12021148
5	г. Якутск, ул. Новокарьерная, д. 42/2	38,5	1 400 000,00	36 363,64	https://doska.ykt.ru/11973203
Среднее значение				38 098,39	

На основании расчетов Оценщика, средняя рыночная стоимость 1 кв.м. в квартале "75" города Якутска составляет 38 098,39 (Тридцать восемь тысяч девяносто восемь) рублей, 39 коп.

Наименование	Количество	Источник информации
Средняя рыночная стоимость 1 кв.м., руб.	38 098,39	Расчеты
Общая площадь квартир, кв.м.	1 984,80	Приложение №2 к распоряжению Окружной администрации города Якутска от 04.02.2020 г. №134р, Приложение №3 к распоряжению Окружной администрации города Якутска от 04.02.2020 г. №134р
Затраты с учетом расселения и сноса (Р), руб.	75 617 680,68	Расчеты

Далее по следующей формуле определяется коэффициент, учитывающий прибыль инвестора:

$$\text{Пинв} = (1 + q/100)^t, \text{ где}$$

q — внутренняя норма рентабельности IRR инвестиционных проектов, %⁶

t — предполагаемая продолжительность инвестиционного проекта, которую определяет организатор, годы.

Время реализации проекта согласно инвестиционному плану равна 72 месяца, т.е. **6 лет (t)**.

Таким образом, рыночная стоимость права застройки равна:

Наименование	
Предполагаемый доход (Д), руб.	93 712 000,00
Затраты с учетом расселения и сноса (Р), руб.	75 617 680,68
Коэффициент, учитывающий прибыль инвестора	1,219
Рыночная стоимость права застройки территории, с учетом округления, руб.	1 283 000,00

Исходя из выше приведенных расчетов, следует, что рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом с учетом округления составляет:

1 283 000,00 (Один миллион двести восемьдесят три тысячи) рублей, 00 коп.



14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с ФСО №1 «Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки». При оценке объекта недвижимости был применен только один возможный подход к оценке рыночной стоимости - доходный, следовательно, согласование результатов расчета стоимости объекта оценки не требуется.

Результат оценки стоимости доходным подходом принимается в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки.

Учитывая, что в рамках настоящего отчета об оценке применен только один подход – доходный, его результатам присвоен вес в размере единицы. Следовательно, результат полученный данным подходом будет соответствовать итоговой рыночной стоимости.

Наименование подхода	Результаты, полученные при реализации подхода (руб.)	Вес
Затратный подход	Не применялся	-
Сравнительный подход	Не применялся	-
Доходный подход	1 283 000,00	1,0
Итоговая величина рыночной стоимости	1 283 000,00	1,0

В РЕЗУЛЬТАТЕ ПРОВЕДЕННОГО ИССЛЕДОВАНИЯ РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, СОСТАВЛЯЕТ НА ДАТУ ОЦЕНКИ ОКРУГЛЕННО⁷:

1 283 000,00 (ОДИН МИЛЛИОН ДВЕСТИ ВОСЕМЬДЕСЯТ ТРИ ТЫСЯЧИ) РУБЛЕЙ, 00 КОП.

Следует отметить, что настоящее исследование отражает наиболее вероятное значение стоимости объекта по состоянию на дату оценки. Изменения в состоянии рынка и самого объекта после даты оценки могут привести к изменению (уменьшению или увеличению) возможной величины арендной ставки на дату осуществления фактической сделки.

Согласно п. 30 ФСО № 7 «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое **суждение** о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное». Задания на оценку не требуют указывать интервал.

⁷ ФСО 3 п.16 «В отчете об оценке итоговое значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке может быть представлено в округленной форме по правилам округления»

Заявление о проведенной оценке (сертификат оценки)

Лицо, нижеподписавшееся, являясь профессиональным оценщиком, настоящим удостоверяет, что:

- Все факты, изложенные в настоящем отчете, Оценщиком проверены. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводились анализ, предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и профессиональных навыков, и являются, на взгляд Оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
- Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми Оценщиком предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой личные беспристрастные профессиональные формулировки Оценщика.
- В отношении объекта оценки, являющегося предметом настоящего отчета, Оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также Оценщик не состоит в родстве, не имеет никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами объекта оценки или намеревающихся совершить с ним сделку.
- В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора.
- Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика и такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком Оценщика.
- Не допускалось вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика, которое могло негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.
- Задание на оценку не основывалось на требовании определения минимального, максимального, или заранее оговоренного результата.
- Оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью объекта оценки или с деятельностью по его оценке, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости объекта оценки, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с объектом оценки.
- Исполнитель по договору №587-О-20 от 06.02.2020 г. не имеет имущественного интереса в объекте оценки, не является аффилированным лицом Заказчика оценки.
- Анализы, мнения и выводы осуществлялись, а отчет об оценке объекта оценки составлен в полном соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки, утвержденными Министерства экономического развития РФ.
- В ходе подготовки отчета об оценке никто не оказывал Оценщику существенной профессиональной помощи.
- Результат оценки признается действительным на дату оценки.

Оценщик ООО «Оценочная фирма Стандарт»
Коржова Сардана Валерьевна

Директор ООО «Оценочная фирма Стандарт»
Ведерникова Марианна Александровна



15. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЪЗУЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ

Законы, нормативные акты, стандарты, использованные при проведении оценки:

- Гражданский кодекс Российской Федерации
- Налоговый кодекс Российской Федерации
- Земельный кодекс Российской Федерации
- Градостроительный кодекс Российской Федерации
- Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г.

Методические материалы использованные при проведении оценки

- Свод стандартов оценки 2015 г.;
- Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2002. – 512 с.: ил.
- Джек Фридман, Николас Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости, Перевод с английского, Дело, Лтд. М., 1995 – 480 с.
- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 г. № 568-р;
- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 г. № 1102-р;
- Методика определения физического износа гражданских зданий, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27 октября 1970г. № 404.
- Ведомственные строительные нормы ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий», утвержденные приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР от 24 декабря 1986 года N 446.

Источники общей информации, использованные при проведении оценки

- Оценка недвижимости / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. М.: Финансы и статистика, 2006.
- Оценка стоимости недвижимости: Учебник пособие. /С.В. Грибовский. – М.: Маросейка, 2009 г. – 432 с.
- Очерки экономической теории. Актуальные проблемы. Часть II. Под общей редакцией Н.Ю. Яськовой. Консалтинговый центр МАГМУ Российской Академии государственной службы при Президенте Российской Федерации, М.: 2006г.с.52-94.
- Петров В.И. Оценка стоимости земли. М. : Финансовая академия при Правительстве РФ, 2005.
- Шеремет А. Д., Сайфулин Р. С, Негашев Е. В. Методика финансового анализа. — М.: ИНФРА-М, 2007.
- Девелопмент, современная концепция развития недвижимости С. Н. Максимов, Издательство «Норма» 2005 г.;
- Иванова Е. Н. Оценка стоимости недвижимости. — М.: Кно-Рус, 2008г.
- Периодическое издания Комитета государственной статистики РС (Я) «Социально-экономическое положение РС (Я)»;
- Техническая инвентаризация недвижимости. Сборник официальных данных материалов. МОБТИ, 1999. М.: ООО «Можайск-Тера» 1999 г;
- Справочник оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки, Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2018 г.;
- Справочник оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки, Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональные назначение объекта.

Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2018 г.

- Сборник рыночных корректировок СРК-2019, под ред. канд. техн., наук Е.Е. Яскевича, Москва, 2019 г.

Перечень документов, определяющих количественные и качественные характеристики объекта оценки, полученных от Заказчика:

- Распоряжение Окружной администрации города Якутска №134р от 04.02.2020 г.

16. ПРИЛОЖЕНИЯ⁸

- Задание на оценку имущества № 587-О-20 от 05.02.2020 г.;
- Скрин-копии Аналогов;
- Распоряжение Окружной администрации города Якутска №134р от 04.02.2020 г.;
- Свидетельство о членстве в саморегулирующей организации оценщиков №0022451 от 22.11.2016 г.;
- Страховой полис АО «АльфаСтрахование», страховой полис - договор 0991R/776/20127/19 от 18.03.2019 г., срок действия с 23.03.2019 г. по 22.03.2020 г.;
- Страховой полис САО «Военно-страховой компании», страховой полис - договор № 19680B4000020 от 07.11.2019., срок действия с 08.11.2019 г. по 07.11.2020 г.;
- Квалификационный аттестат №000253-1 от 05.10.2017 г.;
- Диплом о профессиональной переподготовке в Федеральном государственном образовательном учреждении высшего образования «Саратовский государственный технический университет имени Гагарина Ю.А.», по программе: «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». По профилю направления 38.03.01 «Экономика» №642403767256 от 31.08.2016 г.

⁸ ФСО 3 п. 10 «В приложении к отчету об оценке должны содержаться копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающие и право подтверждающие документы, а также документы технической инвентаризации, заключения экспертиз, а также другие документы по объекту оценки (при их наличии).»

Приложение №1. Задание на оценку к договору на оценку имущества №587-О-20 от 06.02.2020 г.

Объект оценки ФСО 1 п. 21а	Право на заключение договора о развитии застроенной территории в границах части квартала «75» городского округа «город Якутск» площадью 6 662,23 кв.м.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) ФСО 7 п. 8	Право на заключение договора о развитии застроенной территории в границах части квартала «75» городского округа «город Якутск» площадью 6 662,23 кв.м.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики ФСО 7 п. 8	Характеристики объекта оценки приведены: • Распоряжение Окружной администрации города Якутска №134р от 04.02.2020 г.
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объектов оценки ФСО 1 п. 21б	Право собственности
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки ФСО 7 п. 8	Право собственности, ограничения (обременения) оцениваемых прав: информация отсутствует
Цель оценки ФСО 1 п. 21в	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения ФСО 1 п. 21г	Определение рыночной стоимости объекта оценки для назначения начальной (стартовой) цены на торгах на право заключения договора о развитии застроенной территории
Вид стоимости ФСО 1 п. 21д	Рыночная
Дата оценки ФСО 1 п. 21е	06.02.2020 г.
Период проведения оценки ФСО 1 п. 17ж	Настоящий отчет ограничивается нижеследующими условиями: • В процессе подготовки настоящего отчета, Оценщик исходил из достоверности предоставленных Заказчиком документов, устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки (см. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки), а также из достоверности данных, полученных в результате осмотра объекта, интервью с собственником оцениваемого имущества. • Ответственность за достоверность сведений о составе имущественных прав на оцениваемый объект, их ограничениях и обременениях лежит на лице, предоставившем эти документы, т.е. на Заказчике. Оцениваемые имущественные права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. Юридическая экспертиза имущественных прав Оценщиком не проводилась. • Чертежи и схемы, приведенные в отчете, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об оцениваемом объекте и не должны использоваться в каких-либо других целях. • Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера. • При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов. • Оценка объекта оценки проводится на 06.02.2020 г. Оценщик при проведении оценки не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки (п.8 ФСО №1). • Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников (см. Приложение к отчету) и считаются достоверными. Тем не менее, оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это необходимо и возможно, приводятся ссылки на источник информации. Ограничения и пределы применения полученного результата: • От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с заказчиком или официального вызова суда. Заказчик принимает на



	себя обязательство заранее освободить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны оценщиков в процессе выполнения работ по оценке. • Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. • Мнение оценщика относительно рыночной стоимости действительно на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества. • Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости. • Настоящий отчет достоверен только в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Специальные ограничения и допущения: • Инвентаризация, юридическая, строительно-техническая и технологическая экспертизы не производились. • Предполагается, что объект оценки не обременен никакими обязательствами и ограничениями на использование и распоряжение. Оценщик не имеет информации о наличии обременений, экологического загрязнения. В соответствии с п. 6 ФСО 7 «7. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра». • Стоимость определяется в соответствии с принципом наиболее эффективного использования без учёта возможностей изменения категории земли и её разрешённого использования. • Осмотр не проводился. • При расчетах некоторые значения округлялись. При проверке расчетов могут быть незначительные расхождения из-за применения округления. Округление несущественно влияет на результат оценки.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка ФСО 1 п. 21ж	Не приводит

Исполнитель:

ООО «Оценочная фирма «Стандарт»
 Адрес: РС (Я), г. Якутск, ул. Октябрьская 16«а»
 тел.: 8-914-822-04-80, 8(4112)404-888
 e-mail: ofstandart@mail.ru
 ИНН 1435119130
 Р/с 40702810476000006213
 В Якутском отделении №8603 ПАО Сбербанк г.
 Якутск Доп.офис №8603/060
 К/с 3010181040000000609
 БИК 049805609

Директор

М.П.

/Ведерникова М.А.

Заказчик:

Департамент градостроительства
 Окружной администрации города Якутска
 Адрес: РС (Я), г. Якутск, ул. Октябрьская, д. 20/1
 тел.(факс) : 8 (4112)42-80-16
 ИНН 1435230160 КПП 143501001
 Р/с 40204810800000000468
 Банк: НБ РС (Я) Банка России
 л/с 03690035420
 БИК 049805001

Начальник

М.П.

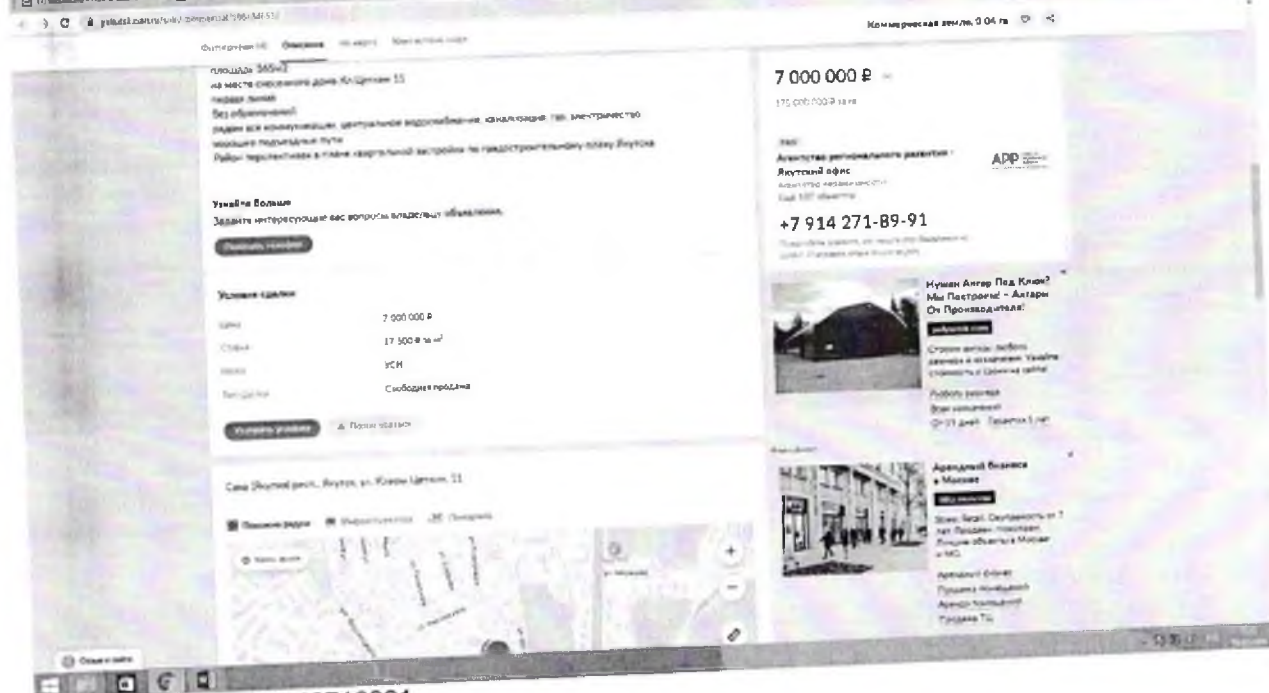
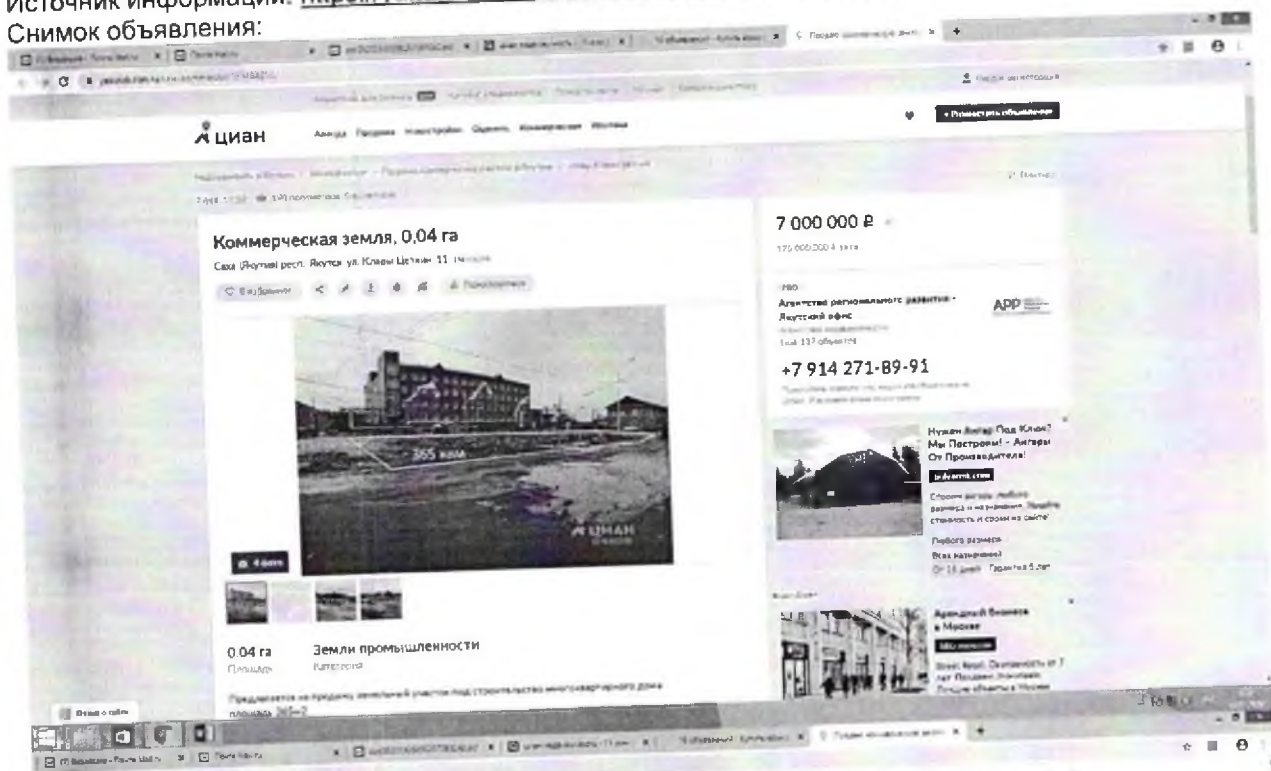
/Уарова Д.М.

Приложение №2. Скрин-копии Аналогов

Аналог №1

Источник информации: <https://yakutsk.cian.ru/sale/commercial/198484853/>

Снимок объявления:



Контактный тел.: 89142718991

Аналог №2

Источник информации: <https://doska.ykt.ru/11895452>

Снимок объявления:



Контактный тел.: 89143002552

Аналог №3

Источник информации: <https://doska.ykt.ru/11165478>

Снимок объявления:



Контактный тел.: 89246636169





РАСПОРЯЖЕНИЕ

ДЬАҔАЛ

от « 04 » 02 2020 г.

№ 134р

**О развитии застроенной территории в границах части
квартала «75» городского округа «город Якутск»**

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Постановлением городского Собрания депутатов города Якутска от 16 марта 2005 года ПГС-30-1 «Об утверждении генерального плана городского округа «город Якутск», нормативным правовым актом Якутской городской Думы от 25 декабря 2013 года № 169-НПА «Правила землепользования и застройки городского округа «город Якутск», в целях обеспечения устойчивого развития застроенных территорий в рамках приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России»:

1. Принять решение о развитии застроенной территории в границах части квартала «75» городского округа «город Якутск» площадью $S=6662,23$ квадратных метров согласно приложениям №№ 1-3 к настоящему распоряжению.

2. Департаменту по связям с общественностью и взаимодействию со средствами массовой информации (Мандзяк Р.Я.) опубликовать настоящее распоряжение в газете «Эхо столицы» и разместить на официальном сайте Окружной администрации города Якутска www.yakutsk.rf

3. Контроль над исполнением настоящего распоряжения оставляю за собой.

Глава

С.В. Авксентьева

Приложение № 1

к распоряжению
Окружной администрации города Якутска
от 04 июля 2020 г. № 134/п



Руководитель аппарата

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'P.N. Kirillin'. The signature is stylized, with a large, sweeping initial 'K' and a long, horizontal stroke extending to the right.

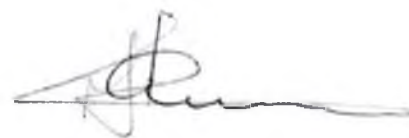
П.Н. Кириллин

Приложение № 2

к распоряжению
Окружной администрации города Якутска
от 09 февраля 2020 г. № 134р

**Перечень адресов зданий, строений, сооружений, признанных аварийными и подлежащих сносу,
а также находящихся в неудовлетворительном и ветхом состоянии, в квартале «75» ГО «город Якутск»**

№	Улица	Номер дома	Год постройки	Площадь дома, общая	Этажность	Кол-во квартир	Планируемый год сноса	Распоряжение о признании жилого дома аварийным и подлежащем сносу
1.	Ильменская	57	1985	489,20	2	8	-	№ 2069р от 26.12.2019 г.
2.	Ильменская	57/9	1989	509,40	2	8	-	№ 2069р от 26.12.2019 г.



Руководитель аппарата

П.Н. Кириллин

Приложение № 3

к распоряжению
Окружной администрации города Якутска
от 04 декабря 2020 г. № 134/п

Перечень адресов зданий, строений, сооружений, многоквартирные дома, снос, реконструкция которых планируется на основании муниципальной адресной программы «О развитии застроенных территорий городского округа «город Якутск», утвержденной решением Якутской городской Думы от 15 июня 2016 года РЯГД-26-9 «Об утверждении муниципальной адресной программы «О развитии застроенных территорий городского округа «город Якутск», в квартале «75» городского округа «город Якутск»

№	Улица	Номер дома	Год постройки	Площадь дома, общая	Этажность	Кол-во квартир	Планируемый год сноса
1.	Ильменская	59	1990	495,70	2	8	-
2.	Ильменская	61	1986	490,50	2	8	-

Руководитель аппарата



П.Н. Кириллин



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ“

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»
зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре
саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Коржова Сардана Валерьевна

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 9817 № 719196, выдан 10.08.2017г.

М11 УФМС России по Республике Саха (Якутия) в Таттинском районе

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

« 22 » ноября 2016г., регистрационный № 010031

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей
территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным
законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-
ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано « 22 » ноября 2019 года.

Президент



С.А. Табакова

М.П.

0026860 ✱

Attn.: Giovanni D.B. • 0491.790009 85435
18 maggio 2019 c.

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

СТРАХОВАТЕЛЬ: ОЦЕНЩИК - Коржова Сардана Валерьевна

Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.

Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)

Страховая сумма 3 000 000 руб. 00 коп. (Три миллиона рублей 00 копеек)	Страховая премия 5 100 руб. 00 коп. (Пять тысяч сто рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,17% от страховой суммы
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «13» ноября 2019г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «08» ноября 2019г. по «07» ноября 2020г.

Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.

К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

Российская Федерация, 121552,

г. Москва, ул. Островная, д.4.

Якутский филиал:

РС (Я) г. Якутск, ул. Ойунского, 7

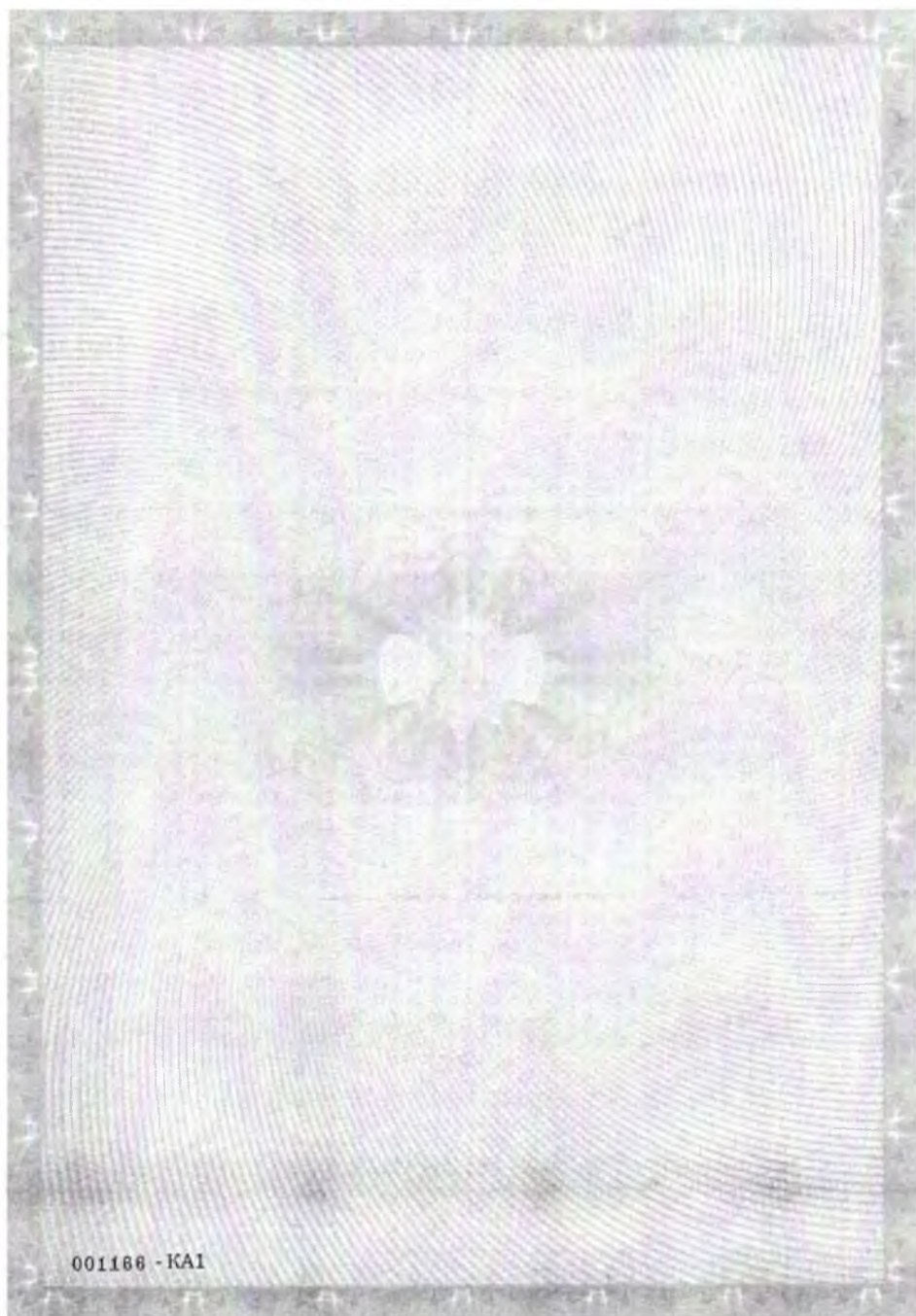
От имени Страховщика:

М.П.



Место выдачи Страхового полиса: г. Якутск

Дата выдачи 07/11/2019г.



001166 - KA1

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 000253-1

« 05 » октября 2017 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

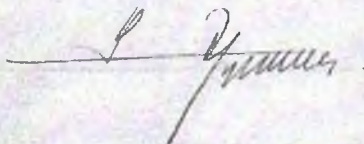
выдан

Коржовой Сардане Валерьевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 05 » октября 2017 г. № 13

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 05 » октября 2020 г.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

642403767256

Документ о квалификации

Диплом
даст право на выполнение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер

1147

Город

Саратов

Дата выдачи

31 августа 2016 года

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

Коржова Сардана Валерьевна
за время обучения в период
с 01 марта 2016 года по 31 августа 2016 года

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)
Федеральное государственное бюджетное
образовательное учреждение высшего образования
"Саратовский государственный технический университет
имени Гагарина Ю.А." по программе переподготовки
"Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"
по профилю направления 38.03.01 "Экономика"
Решением от

31 августа 2016 года

диплом предоставляет право
на ведение профессиональной деятельности в сфере

оценки имущества

диплом подтверждает присвоение квалификации
оценщик (эксперт по оценке имущества)



Председатель комиссии

Руководитель

Секретарь

СТАНДАРТ



ОБЩЕСТВЕННАЯ ФИРМА

Прошито, пронумеровано
на 30 страницах

Дата 10.02.2020

Подпись

Ведерникова М.А.

м.п.



