

677027, РС (Я), г. Якутск, ул. Лермонтова, д. 67, офис 2
Тел.: 8(4112)404-888, моб.: +7914-822-04-80
e-mail: ofstandart@mail.ru

ОТЧЕТ №649-О

ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ:

- Право на заключение договора о развитии застроенной территории в границах части квартала «4В» городского округа «город Якутск» площадью 16 610,9841 кв.м.

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «ОЦЕНОЧНАЯ ФИРМА «СТАНДАРТ»

УТВЕРЖДАЮ: ДИРЕКТОР ВЕДЕРНИКОВА М.А. _____ 27.07.2020 г.

ЗАКАЗЧИК: ДЕПАРТАМЕНТ ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА
ОКРУЖНОЙ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА ЯКУТСКА

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	3
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	3
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	5
4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	5
5. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	6
6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	7
7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	7
8. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	7
9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	8
10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	11
11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	15
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 № 649-О-20 от 23.07.2020 г.
Общая информация, идентифицирующая объект оценки ФСО 3 п. 8е	Право на заключение договора о развитии застроенной территории в границах части квартала «4В» городского округа «город Якутск» площадью 16 610,9841 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: 2 516 000,00 руб.
Итоговая величина стоимости объекта оценки ФСО 3 п. 8е	2 516 000,00 (Два миллиона пятьсот шестнадцать тысяч) 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 27.07.2020 г. №649-О.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки ФСО 1 п. 21а	Право на заключение договора о развитии застроенной территории в границах части квартала «4В» городского округа «город Якутск» площадью 16 610,9841 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 «4В» городского округа «город Якутск» площадью 16 610,9841 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 №1189зр от 21.07.2020 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	23.07.2020 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 23.07.2020 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 нахождение	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 22.11.2019 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.
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. Юр. адрес: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Октябрьская, д. 16, а; Факт. адрес: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Лермонтова, д. 67, офис 2
Сведения о страховании имущественной ответственности юридического лица:	Застраховано в АО «АльфаСтрахование» страховой полис - договор 0991R/776/20094/20 от 27.02.2020 г., срок действия с 23.03.2020 г. по 22.03.2021 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 23.07.2020 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 учёта 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 №1189зр от 21.07.2020 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	Право собственности	Окружная администрация города Якутска	Распоряжение Окружной администрации города Якутска №1189зр от 21.07.2020 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 «4В» городского округа «город Якутск» площадью 16 610,9841 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 «4В» городского округа «город Якутск», транспортная доступность к объекту – свободная.

Характеристика местоположения объекта оценки

Показатель	Описание или характеристика показателя
Округ, микрорайон	«4В» квартал, Строительный 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)	Остановка наземного транспорта «Зал борьбы». Автобусы №2, 3, 5
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км)	- Детский сад № 12 «Улыбка»; - Детский сад № 30 «Малышок»; - Средняя общеобразовательная школа №27;
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

(источник информации: Приложение №1 к [Распоряжению](#) Окружной администрации города Якутска №1189зр от 21.07.2020 г.)

Приложение №1

к распоряжению
Окружной администрации города Якутска
от 21.07 2020 г. № 1189зр

№	X	Y	№	X	Y
1	883499,56	537195,63	29	883541,22	537156,53
2	883508,94	537204,90	30	883526,86	537141,26
3	883507,12	537206,66	31	883497,79	537170,51
4	883515,50	537215,25	32	883511,41	537183,41
5	883517,47	537213,33	1	883499,56	537195,63
6	883537,20	537232,81	33	883602,59	537166,17
7	883535,39	537234,67	34	883606,01	537163,03
8	883543,56	537243,13	35	883611,75	537169,22
9	883545,57	537241,09	36	883608,35	537172,38
10	883554,89	537250,29	33	883602,59	537166,17
11	883738,85	537182,84	37	883620,44	537223,25
12	883728,44	537168,08	38	883623,04	537202,62
13	883731,83	537165,24	39	883637,80	537197,30
14	883703,06	537136,16	40	883652,41	537211,63
15	883703,88	537135,22	41	883640,21	537215,98
16	883683,24	537114,81	42	883638,85	537217,72
17	883682,59	537115,48	43	883636,68	537218,96
18	883675,07	537107,89	44	883634,07	537219,30
19	883614,54	537165,15	45	883631,81	537219,09
20	883608,19	537158,79	37	883620,44	537223,25
21	883600,58	537165,51	46	883646,99	537186,89
22	883608,36	537174,00			
23	883599,69	537182,16			
24	883592,23	537174,80			
25	883596,97	537169,52			
26	883580,14	537153,41			
27	883570,93	537144,23			
28	883563,08	537135,05			

Руководитель аппарата



П.Н. Кириллин

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 второй квартал 2020 г.

Министерство экономического развития Российской Федерации



Картина деловой активности за апрель 2020 года

Экономическая активность

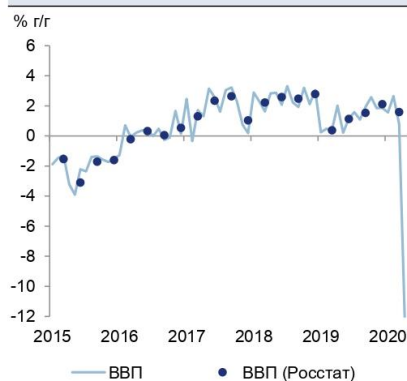
ВВП в апреле 2020 года, по оценке Минэкономразвития России, снизился на 12,0 % г/г (март – рост на 0,8 % г/г, 1кв20 – 1,6 % г/г, 2019 г. – 1,3 % г/г). Введение с 30 марта режима нерабочих дней на территории России в целях борьбы с распространением новой коронавирусной инфекции, а также сохранение негативной внешнеэкономической конъюнктуры и карантинных мер в странах – торговых партнерах обусловили снижение экономической активности как в базовых отраслях, так и в секторе услуг. Снижение ВВП за 4 месяца оценивается на уровне -1,9% г/г.

Наибольший спад в апреле наблюдался в секторах экономики, ориентированных на потребительский спрос.

Существенный вклад в снижение ВВП в апреле внесло падение в сфере потребительских услуг. Объем платных услуг, предоставленных населению, сократился в апреле на 37,9 % г/г (-5,4 % г/г месяцем ранее), что связано с ограничениями деятельности в сфере досуга, культуры и спорта, а также бытовых услуг.

Снижение оборота розничной торговли на -23,4 % г/г в наибольшей степени обусловлено падением в сегменте непродовольственных товаров (-36,7 % г/г после +6,4 % г/г в марте), в том числе продаж новых легковых автомобилей (-72,4 % г/г, по данным Ассоциации европейского бизнеса). Менее существенное снижение наблюдалось по обороту продовольственных товаров – на 9,3 % г/г (+4,7 % г/г месяцем ранее). По оценке Минэкономразвития России, снижение оборота в торговле замедлится уже во II квартале 2020 года по мере снятия ограничительных мер, связанных с распространением новой коронавирусной инфекции.

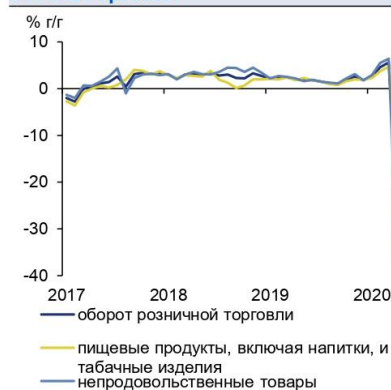
Рис. 1. ВВП в апреле ожидаемо показал снижение



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

28 мая 2020 г.

Рис. 2. Среди базовых отраслей наибольший отрицательный вклад внесла торговля



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Страница 1

¹ https://www.economy.gov.ru/material/file/153d3784c10e3d2475e177b296d601b7/200528_.pdf



Таблица 1. Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	апр.20	1кв20	мар.20	фев.20	январ.20	2019
ВВП	-12,0*	1,6	0,8*	2,6*	1,6*	1,3
Сельское хозяйство	3,1	3,0	3,0	3,1	2,9	4,0
Строительство	-2,3	1,1	0,1	2,3	1,0	0,6
Розничная торговля	-23,4	4,3	5,6	4,6	2,6	1,9
Грузооборот транспорта	-6,0	-3,8	-6,7	-0,4	-3,8	0,6
Промышленное производство	-6,6	1,5	0,3	3,3	1,1	2,3
Добыча полезных ископаемых	-3,2	0,0	-1,7	2,3	-0,4	2,5
добыча угля	-6,9	-7,5	-8,1	-5,4	-8,8	1,6
добыча сырой нефти и природного газа	-1,1	0,3	-1,6	2,7	0,0	2,5
добыча металлических руд	1,1	1,3	-1,3	3,0	2,4	3,7
добыча прочих полезных ископаемых	-51,6	-7,4	-2,7	-6,3	-12,9	2,4
Обрабатывающие производства	-10,0	3,8	2,6	5,0	3,9	2,6
пищевая промышленность	2,2	8,5	7,7	8,5	9,2	3,4
легкая промышленность	-23,1	1,4	1,5	0,2	3,0	-1,6
деревообработка	-7,1	4,9	2,7	6,8	5,6	1,5
производство кокса и нефтепродуктов	0,7	4,8	7,0	5,2	2,3	2,2
химический комплекс	1,6	7,8	9,1	10,6	3,5	5,1
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-13,7	5,0	4,6	6,2	4,3	4,2
металлургия	-12,8	2,2	3,9	1,9	0,7	2,4
машиностроение	-34,3	-0,5	-10,7	9,4	5,2	5,1
прочие производства	-28,3	1,5	-5,5	3,2	10,0	-11,4
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-1,9	-2,4	-2,2	-0,2	-4,7	0,0
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-11,4	-1,2	-3,1	-1,4	1,0	-5,2

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

10.2. Анализ экономики региона/области/города²

«Социально-экономическое положение в Республике Саха (Якутия) в январе-феврале 2020 года»

ПРОМЫШЛЕННОЕ ПРОИЗВОДСТВО

В январе-феврале 2020 года **индекс промышленного производства** составил 101,8% к соответствующему периоду предыдущего года, в том числе по видам экономической деятельности: «добыча полезных ископаемых» - 101,8%, «обрабатывающие производства» - 98,6%, «обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» - 101,4%, «водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» - 114,8%.

По сравнению с январем-февралем предыдущего года **увеличились** объемы добычи полезных ископаемых: нефть обезвоженная, обессоленная и стабилизированная - 119,6%, конденсат газовый нестабильный - 131,9%, газ горючий природный - 2,2р., концентраты золотосодержащие - 112,1%. Увеличилось производство молока, кроме сырого - 122,5%, сливок - 112,2%, масла сливочного - 130,0%, продуктов кисломолочных (кроме сметаны) - 115,8%, кондитерских изделий - 102,2%; лесоматериалов, продольно распиленных или расколотых, разделенных на слои или лущеных, толщиной более 6 мм - 124,1%, услуг по печатанию газет - 134,1%, пропана и бутана сжиженных - 112,0%, алмазов природных обработанных - 115,8%; электроэнергии - 101,4%, пара и горячей воды - 101,5%.

Отмечено снижение по следующим видам промышленной продукции: уголь каменный - 94,5%, уголь каменный и бурый обогащенный - 80,6%, концентраты серебряные - 53,3%, концентраты сурьмяные - 62,0%, алмазы природные (кроме технических) необработанные, распиленные, расколотые или грубо обработанные - 78,3%, алмазы технические, необработанные, распиленные, расколотые или грубо обработанные - 84,4%. Уменьшилось производство мяса крупного рогатого скота (говядины и телятины) замороженного, в том числе для детского питания - 18,4%, свинины замороженной, в том числе для детского питания - 3,5%, мяса и субпродуктов пищевых домашней птицы - 89,5%, изделий колбасных, включая изделия колбасные для детского питания - 84,3%, полуфабрикатов мясных, мясосодержащих, охлажденных, замороженных - 84,0%, рыбы переработанной и консервированной, ракообразных и моллюсков - 81,4%, творога - 98,3%, изделий хлебобулочных недлительного хранения - 94,4%, изделий макаронных и аналогичных мучных изделий - 75,8%; бензина автомобильного - 66,7%, блоков и прочих изделий сборных строительных для зданий и сооружений из цемента, бетона или искусственного камня - 74,2%, изделий ювелирных и их частей; ювелирных изделий из золота или ювелирных изделий из серебра и их частей - 12,8%.

ИНДЕКСЫ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА

	Индекс промышленного производства (оперативные данные)	
	Январь-апрель 2020г. в % к январю-апрелю 2019г.	Справочно: январь- апрель 2019г. в % к январю-апрелю 2018г.
Промышленное производство	94,6	108,4
Добыча полезных ископаемых	93,7	109,6
добыча угля	82,7	119,8
добыча и обогащение угля и антрацита	82,4	120,0
добыча и обогащение бурого угля (лигнита)	112,7	99,1
добыча нефти и природного газа	119,0	116,8
добыча нефти и нефтяного (попутного) газа	117,7	117,1
добыча природного газа и газового конденсата	200,7	101,3
добыча металлических руд	113,0	134,8
добыча руд цветных металлов	113,0	134,8
добыча прочих полезных ископаемых	58,4	94,3
добыча камня, песка и глины	54,4	70,7
добыча полезных ископаемых, не включенных в другие группировки	58,4	94,5
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	97,8	131,1
Обрабатывающие производства	92,9	112,3
производство пищевых продуктов	94,4	97,6

² <https://sakha.gks.ru/folder/38527>

переработка и консервирование мяса и мясной пищевой продукции	89,7	102,6
переработка и консервирование рыбы, ракообразных и моллюсков	72,5	85,4
переработка и консервирование фруктов и овощей	62,5	136,3
производство молочной продукции	112,6	100,0
производство продуктов мукомольной и крупяной промышленности, крахмала и крахмалосодержащих продуктов	112,1	109,8
производство хлебобулочных и мучных кондитерских изделий	92,7	94,1
производство прочих пищевых продуктов	83,4	63,8
производство готовых кормов для животных	94,4	67,6
производство напитков	87,8	91,5
производство текстильных изделий	43,6	296,6
производство одежды	115,2	66,5
производство кожи и изделий из кожи	65,2	77,2
обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения	155,4	90,3
производство бумаги и бумажных изделий	31,2	39,7
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	90,5	155,4
производство кокса и нефтепродуктов	98,3	101,5
производство химических веществ и химических продуктов	70,3	213,8
производство резиновых и пластмассовых изделий	150,3	76,5
производство прочей неметаллической минеральной продукции	118,3	135,8
из него производство цемента, извести и гипса	133,8	133,3
производство металлургическое	129,7	443,8
производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	110,9	106,1
производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки		230,5
производство мебели	37,5	128,0
производство прочих готовых изделий	62,3	106,9
ремонт и монтаж машин и оборудования	104,2	123,7
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	101,7	98,1
производство, передача и распределение электроэнергии	102,6	103,8
производство и распределение газообразного топлива	100,1	93,5
производство, передача и распределение пара и горячей воды; кондиционирование воздуха	101,2	94,7
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	115,1	101,0
¹⁾ С января 2020 года формирование индекса промышленного производства осуществляется согласно «Официальной статистической методологии исчисления индекса промышленного производства», утвержденной приказом Росстата от 16.01.2020г. № 7. В расчетах индексов производства по видам экономической деятельности В, С, D, E и индекса промышленного производства осуществлен переход на новый базисный 2018 год (в 2014-2019гг. в качестве базисного года применялся 2010 год). Детализация индексов производства по видам экономической деятельности определена Росстатом на уровне не ниже группы (4-х знаков) ОКВЭД2, за исключением кодов 06.10.1, 06.10.2, 06.10.3, 29.10.1. Данные за 2019 год уточнены по итогам ретроспективного пересчета индексов производства на новый 2018 базисный год.		

ИНВЕСТИЦИИ И СТРОИТЕЛЬСТВО

В январе-декабре 2019 г., по оценке, **инвестиции в основной капитал** составили 381146,5 млн. рублей или 90,7% (в сопоставимых ценах) к январю-декабрю 2018 г.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» (с учетом объема работ, не наблюдаемых прямыми статистическими методами), в январе-феврале 2020 года составил 20594,4 млн. рублей или 79,6% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.

В январе-феврале 2020 г. было **введено 422 жилых дома** общей площадью 65200 кв. метров, из них на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства³ - 2 жилых дома общей площадью 88 кв. метров.

Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах в январе-феврале 2020 года составила 34654 кв. метров, в том числе без учета жилых домов на участках для ведения садоводства 34566 кв. метров или 184,5% к соответствующему периоду 2019 года.

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:

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:

За I квартал 2020 г.

1 квартал 2020 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

³ До августа 2019 г. ввод жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства не учитывался. Изменения связаны с тем, что в полном объеме начали действовать нормы Федерального закона от 29.07.2017 № 217-ФЗ "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

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. Чокурдах, 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:

1 квартал 2020 г.					
№	Местоположение	Размер (кв.м.)	Коммуникации	Цена (руб.)	Цена 1 кв.м. (руб.)
1	г. Якутск, Намский тракт 15 км, СОНТ Сатал	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 (Немюгюнци), 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:

1 квартал 2020 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:

1 квартал 2020 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	118 750,00
Средняя цена				2 088 750,00	41 295,38

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

1 квартал 2020 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	400 000,00	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	электричество, водоснабжение, газ	350 000,00	500,00
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

1 квартал 2020 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

Ценообразующий фактор	Диапазоны значений ценообразующих факторов
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

11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Объект оценки:

Право на заключение договора о развитии застроенной территории в границах части квартала «4В» городского округа «город Якутск» площадью 16 610,9841 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 C_a выполняют по формуле

$$C_a = (D - P_c \times \text{Пинв}) / \text{Пинв}, \text{ где}$$

$D = \sum [C_i \times (S_i - s_i)]$ — суммарный предполагаемый доход инвестора от реализации инвестиционного проекта по развитию застроенной территории, руб.;

C_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;

$P_c = (\sum C_i \times S_i + I + T) \times n$ — 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;

$I = \sum C_k \times L_k$ — 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.;

$n = 1,20$ — коэффициент, учитывающий налог на добавленную стоимость;

$\text{Пинв} = (1 + q/100)^t$ — 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 C_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 P одновременно в начале инвестиционного цикла t и получает доход D 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

$$\text{Пинв} = (1 + q/100)^t, (2)$$

тогда формула (1) примет вид $P = D / \text{Пинв}$. (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:

$$C_a = (D - P_c \times \text{Пинв}) / \text{Пинв}. (5)$$

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:

$$Ц_a = (Д - Рс \times Пине) / Пине$$

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 «4В» городского округа «город Якутск», не известны данные, общая площадь строительства жилых помещений, невозможно 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 площадь;
8. наличие инженерных коммуникаций/согласованных и оплаченных ТУ на подключение инженерных коммуникаций;
9. на вид разрешенного использования;
10. 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, обременения (ограничения) прав – данные отсутствуют, у всех Аналогов сравнения – право собственности, обременения (ограничения) прав – не зарегистрировано, 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 июне-июле 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 понижающая величина поправочного коэф. к Аналогам сравнения – в размере – 0,907⁴.

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 нежилкой недвижимости. Корректировка на данный фактор производилась согласно корректирующим коэффициентам, которые приведены в нижеследующей таблице⁵.

4 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

5 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

Классификация типовых территориальных зон в пределах города

Типовые зоны в пределах города	Код
Культурный и исторический центр	I
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	II
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					
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	V	IV	III
Размер корректировки, коэф.		1,21	1,00	0,94

На транспортную доступность:

По данному элементу различий не выявлено, корректировка не применялась.

На площади:

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

Размер корректировки определен в соответствии со справочником оценщика недвижимости.⁶

Земельные участки под ИЖ. Данные, усредненные по России						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,05	1,15	1,24	1,27
	1500-3000	0,95	1,00	1,09	1,17	1,21
	3000-6000	0,87	0,92	1,00	1,08	1,11
	6000-10000	0,81	0,85	0,93	1,00	1,03
	>10000	0,79	0,83	0,90	0,97	1,00

№ п/п	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь	16 610,9841	766,00	595,00	500,00
Размер корректировки, коэф.		0,79	0,79	0,79

На инженерные коммуникации:

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

⁶ 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. 102

На вид разрешенного использования:

Разрешенное использование объекта оценки под строительство многоквартирного жилого дома. Класс земельных участков – жилая застройка.

Разрешенное использование у всех Аналогов сравнения под ИЖС. Класс земельных участков – жилая застройка.

Размер корректировки определен в соответствии со справочником оценщика недвижимости.⁷

Матрицы коэффициентов

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		под офисно-торговую застройку	под ИЖС	под МЖС	под индустриальную застройку
объект оценки	под офисно-торговую застройку	1,00	1,49	0,99	1,61
	под ИЖС	0,67	1,00	0,66	1,08
	под МЖС	1,01	1,50	1,00	1,62
	под индустриальную застройку	0,62	0,93	0,62	1,00

№ п/п	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
ВРИ	под МЖС	Под ИЖС	Под ИЖС	Под ИЖС
Размер корректировки, коэф.		1,5	1,5	1,5

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

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

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.

⁷ 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. 196

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 (не застроенный)	Земельный участок (не застроенный)	Земельный участок (не застроенный)
	Цена (руб.)		4 600 000,0	5 000 000,0	5 700 000,0
	Цена предложения (руб. за 1 кв. м.)		6 005,22	8 403,36	11 400,00
1	Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности, данные отсутствуют	Право собственности, не зарегистрировано	Право собственности, не зарегистрировано	Право собственности, не зарегистрировано
	Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00
	Цена после корректировки, руб.		6 005,22	8 403,36	11 400,00
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.		6 005,22	8 403,36	11 400,00
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.		6 005,22	8 403,36	11 400,00
4	Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)	Дата оценки - Июль, 2020 г.	Предложение - Июнь, 2020 г.	Предложение - Июль, 2020 г.	Предложение - Июнь, 2020 г.
	Корректировка, коэф.		0,907	0,907	0,907
	Цена после корректировки, руб.		5 446,74	7 621,85	10 339,80
5	Месторасположение в пределах города	РС (Я), г. Якутск, квартал "4В" Городского округа "город Якутск" (IV)	РС(Я), г. Якутск, ул. Автодорожная, з/у №38/34 (кад. № 14:36:107058:20) (V)	РС(Я), г. Якутск, ул. А.И. Софронова, д. 3 кад. № 14:36:106010:119 (IV)	РС(Я), г. Якутск, ул. Дежнева, д. 13 (III)
	Корректировка, коэф.		1,21	1,00	0,94
	Цена после корректировки, руб.		6 590,55	7 621,85	9 719,41
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.		6 590,55	7 621,85	9 719,41
7	Площадь, кв.м.	16 610,9841	766,00	595,00	500,00

	Корректировка, коэф.		0,79	0,79	0,79
	Цена после корректировки, руб.		5 206,54	6 021,26	7 678,34
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.		5 206,54	6 021,26	7 678,34
10	Вид разрешенного использования	Под строительство многоквартирного жилого дома	Под строительство жилого дома	Под строительство жилого дома	Под строительство жилого дома
	Корректировка, коэф.		1,50	1,50	1,50
	Цена после корректировки, руб.		7 809,80	9 031,89	11 517,50
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.		7 809,80	9 031,89	11 517,50
	Источник информации		https://doska.ykt.ru/12376919	https://doska.ykt.ru/12462238	https://doska.ykt.ru/12170235
	Контактный номер		79 142 715 927	79 142 710 241	79 248 716 667
	Скорректированная стоимость 1 кв.		7809,80	9031,89	11517,50
	Суммарная корректировка по модулю без учета поправки на торг		0,92	0,71	0,77
	Суммарная корректировка по модулю с учетом поправки на торг		1,01	0,80	0,86
	Весовой коэффициент		0,313	0,349	0,338
	Отношение цены предложения к скорректированной цене		0,77	0,93	0,99
	Стоимость 1 кв. м. (руб.)		9 489,71		
	Стоимость объекта (руб.)		157 633 483,29		
	Стоимость объекта с округлением (руб.)		157 633 000,00		

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.

№п/п	Местоположение	Размер (кв.м.)	Цена (руб.)	Цена 1 кв.м. (руб.)	Источник информации
1	г. Якутск, ул. Пионерская, д. 22	53	2 000 000,00	37 735,85	https://doska.ykt.ru/10331907
2	г. Якутск, ул. Якутская, д. 67/1	26,5	1 000 000,00	37 735,85	https://doska.ykt.ru/12444624
3	г. Якутск, ул. Пионерская, д. 34	33,4	1 150 000,00	34 431,14	https://doska.ykt.ru/12449490
4	г. Якутск, ул. Якутская, д. 4Б	56,7	2 650 000,00	46 737,21	https://doska.ykt.ru/11807553
5	г. Якутск, ул. Космонавтов, д. 19	54	2 150 000,00	47 000,00	https://doska.ykt.ru/12479960

На основании расчетов Оценщика, средняя рыночная стоимость 1 кв.м. в квартале "4В" города Якутска составляет 40 728,01 (Сорок тысяч семьсот двадцать восемь) рублей, 01 коп.

Наименование	Количество	Источник информации
Средняя рыночная стоимость 1 кв.м., руб.	40 728,01	Расчеты
Общая площадь квартир, кв.м.	3 114,30	Приложение №2 к распоряжению Окружной администрации города Якутска от 21.07.2020 г. №1189зр
Затраты с учетом расселения и сноса (Р), руб.	126 839 241,07	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, %⁸

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	Показатель
Предполагаемый доход (Д), руб.	157 633 000,00
Затраты с учетом расселения и сноса (Р), руб.	126 839 241,07
Коэффициент, учитывающий прибыль инвестора	1,219
Рыночная стоимость права застройки территории, с учетом округления, руб.	2 516 000,00

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

2 516 000,00 (Два миллиона пятьсот шестнадцать тысяч) рублей, 00 коп.

⁸ Сборник рыночных корректировок СРК-2019, под ред. канд. техн., наук Е.Е. Яскевича, Москва, 2019 г., стр. 159

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.)	Веса
Затратный подход	Не применялся	-
Сравнительный подход	Не применялся	-
Доходный подход	2 516 000,00	1,0
Итоговая величина рыночной стоимости	2 516 000,00	1,0

**В РЕЗУЛЬТАТЕ ПРОВЕДЕННОГО ИССЛЕДОВАНИЯ РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, СОСТАВЛЯЕТ НА ДАТУ ОЦЕНКИ ОКРУГЛЕННО⁹:
2 516 000,00 (ДВА МИЛЛИОНА ПЯТЬСОТ ШЕСТНАДЦАТЬ ТЫСЯЧ) 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.

⁹ 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 №649-О-20 от 23.07.2020 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

.....

М.П.

15. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ 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 №1189зр от 21.07.2020 г.;

16. ПРИЛОЖЕНИЯ¹⁰

- Задание на оценку имущества № 649-О-20 от 23.07.2020 г.;
- Скрин-копии Аналогов;
- Распоряжение Окружной администрации города Якутска №1189зр от 21.07.2020 г.;
- Свидетельство о членстве в саморегулирующей организации оценщиков №0022451 от 22.11.2019 г.;
- Страховой полис АО «АльфаСтрахование», страховой полис - договор 0991R/776/20094/20 от 27.02.2020 г., срок действия с 23.03.2020 г. по 22.03.2021 г.;
- Страховой полис САО «Военно-страховой компании», страховой полис - договор № 19680B4000020 от 07.11.2019 г., 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.

¹⁰ 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 №649-О-20 от 23.07.2020 г.

Объект оценки ФСО 1 п. 21а	Право на заключение договора о развитии застроенной территории в границах части квартала «4В» городского округа «город Якутск» площадью 16 610,9841 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 «4В» городского округа «город Якутск» площадью 16 610,9841 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 №1189зр от 21.07.2020 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	23.07.2020 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 23.07.2020 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

Исполнитель:

ООО «Оценочная фирма «Стандарт»
Юрид. адрес: РС (Я), г. Якутск, ул. Октябрьская, д. 16, а
Факт. адрес: РС (Я), г. Якутск, ул. Лермонтова, д. 67, офис 2
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 30101810400000000609
БИК 049805609

Директор

_____/Ведерникова М.А.
М.П.

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

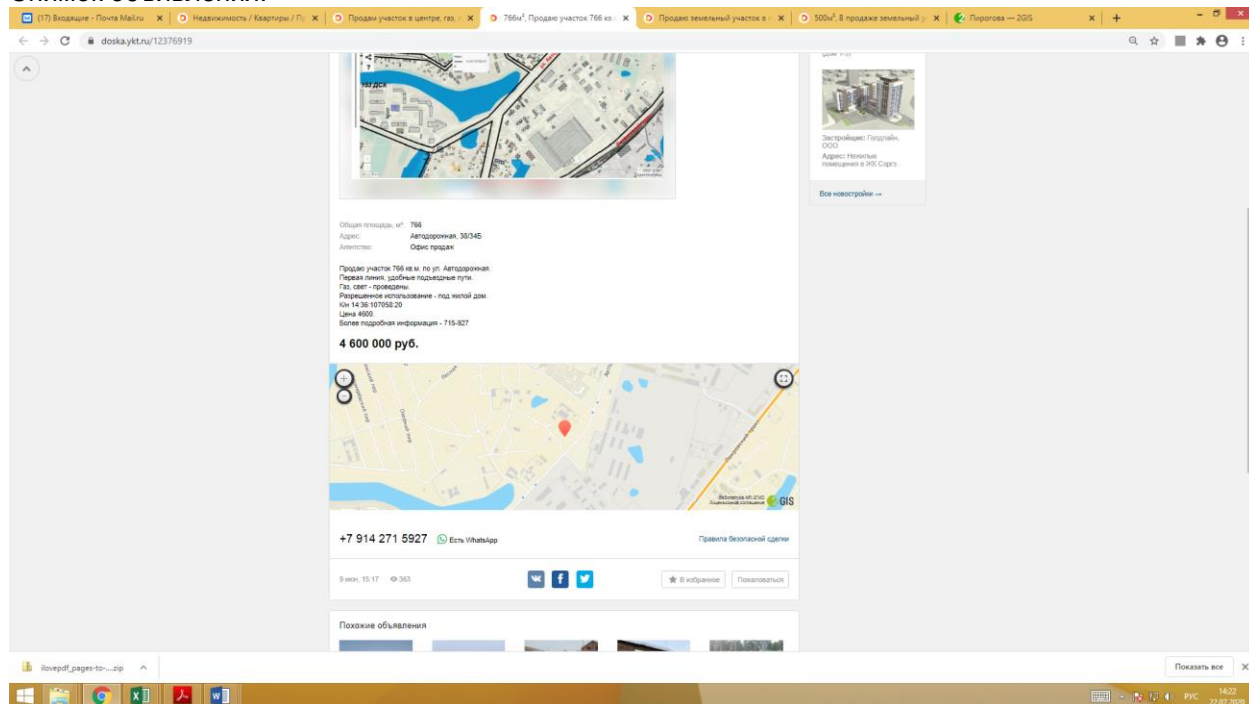
_____/Архипова С.В.
М.П.

Приложение №2. Скрин-копии Аналогов

Аналог №1

Источник информации: <https://doska.ykt.ru/12376919>

Снимок объявления:

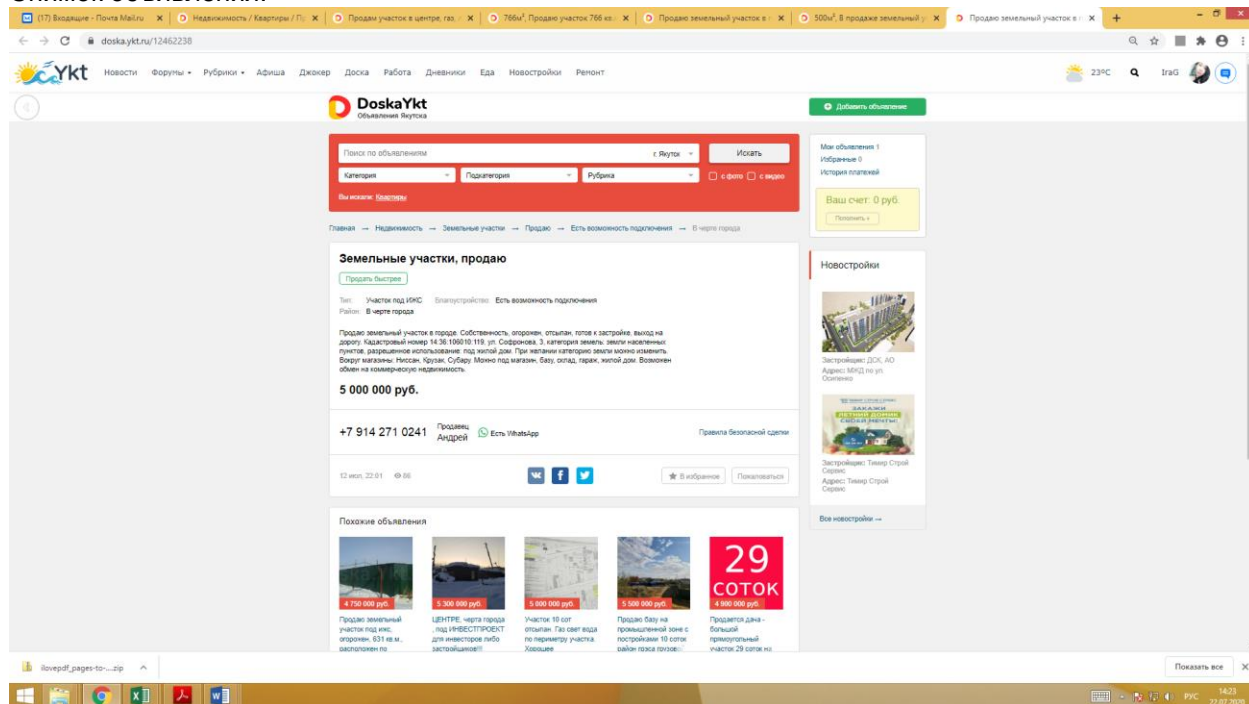


Контактный тел.: +7 914 271 5927

Аналог №2

Источник информации: <https://doska.ykt.ru/12462238>

Снимок объявления:

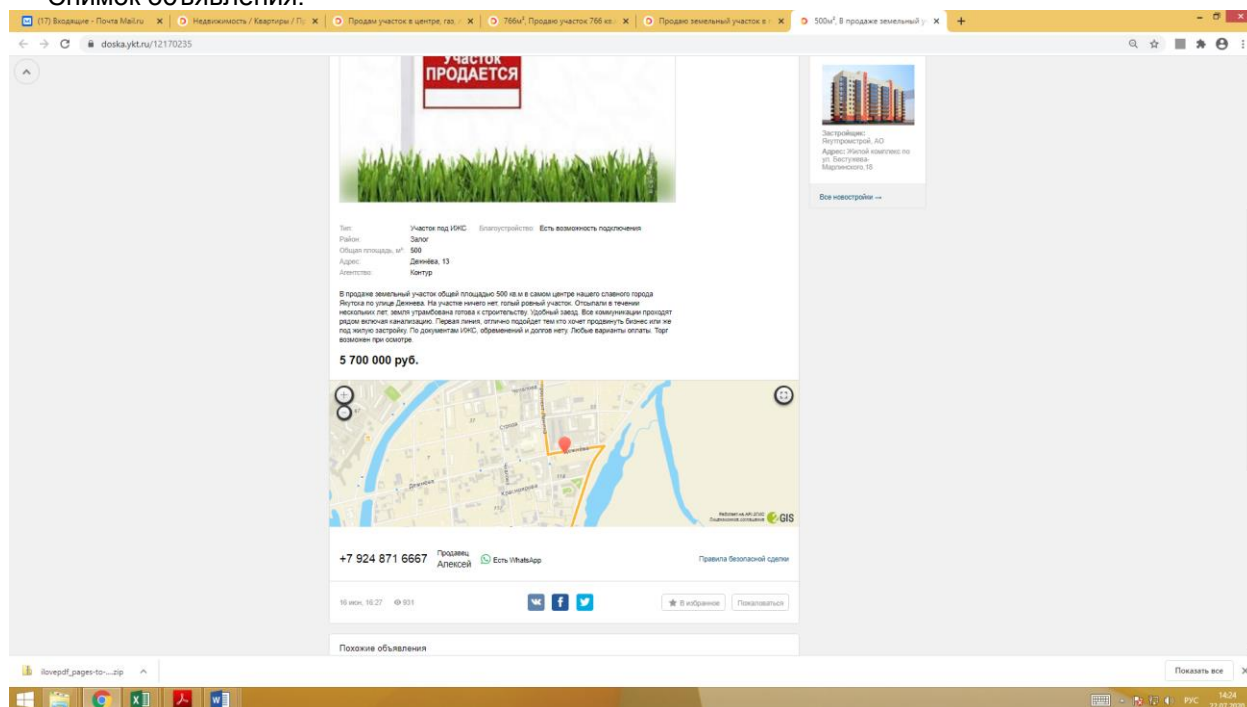


Контактный тел.: +7 914 271 0241

Аналог №3

Источник информации: <https://doska.ykt.ru/12170235>

Снимок объявления:



Контактный тел.: +7 924 871 6667