

Индивидуальный предприниматель «Тарасова Галина Григорьевна»
ОГРН 317144700042051 от 27.07.2017 г.
ИНН 143525067707
Респ Саха /Якутия/, г Якутск, ул Лермонтова, д 45, кв 53

УТВЕРЖДАЮ
ИП «Тарасова Галина Григорьевна»,

_____/Тарасова Г. Г.
(подпись) (Ф.И.О.)
М.П.
10.06.2020г.

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 955

рыночной стоимости на право заключения договора ежегодной аренды земельного участка общей площадью 648 кв.м., расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Маганский тракт 2 км, кадастровый номер 14:35:108001:20554

ЗАКАЗЧИК: Муниципальное казенное учреждение «Агентство земельных отношений» городского округа «город Якутск»

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ИП «Тарасова Галина Григорьевна»

ОЦЕНЩИК: Тарасова Г. Г., реестровый номер 8759 в СРО "Российское общество оценщиков" от 01.08.2017 г.

ДАТА ОЦЕНКИ: 09.06.2020 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 10.06.2020 г.

ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ОЦЕНКИ: оценка рыночной стоимости на право заключения договора ежегодной аренды

Оглавление

- 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ**
- 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ**
- 3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ**
- 4. ДОПУЩЕНИЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**
- 5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ), ПОДПИСАВШЕМ (ПОДПИСАВШИХ) ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ (ИСПОЛНИТЕЛЕ), С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК (ОЦЕНЩИКИ) ЗАКЛЮЧИЛ (ЗАКЛЮЧИЛИ) ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**
- 6. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ**
- 7. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ**
- 8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ ИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ**
 - 8.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки
 - 8.2. Перечень документов, устанавливающих характеристики Объекта оценки
 - 8.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки
 - 8.4. Сведения об износах и устареваниях
 - 8.5. Карта месторасположения Объекта оценки
 - 8.6. Описание имущественных прав на Объект оценки
 - 8.7. Анализ наиболее эффективного использования Объекта
 - 8.8. Анализ ликвидности Объекта оценки
- 9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ**
- 10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ**
 - 10.1. Методика оценки объектов недвижимости
 - 10.2. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов для объектов недвижимости
- 11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ**
 - 11.1. Описание метода сравнения продаж
 - 11.2. Расчет рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж
- 12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ**
- 13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**
- 14. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА (ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ)**
- 15. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ**

1. Основные факты и выводы

Таблица 1. Основные факты и выводы

Описание объекта оценки	Земельный участок общей площадью 648 кв.м., расположенный по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Маганский тракт 2 км, кадастровый номер 14:35:108001:20554, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: магазины				
Адрес объекта оценки	Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Маганский тракт 2 км				
Цель и задача оценки	Оценка рыночной стоимости на право заключения договора ежегодной аренды				
Заказчик оценки	Муниципальное казенное учреждение «Агентство земельных отношений» городского округа «город Якутск»				
Основание оценки	Муниципальный контракт на оказание услуг по проведению оценки земельных участков № 03-ЭА от 26.02.2020 г.				
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Для заключения договора ежегодной аренды. Отчет об оценке не может применяться для иных целей				
Исполнитель оценки	Форма	Наименование/Ф.И.О. (для ИП)	Место нахождения, контактная информация	ОГРН, дата присвоения	Сведения о договоре страхования ответственности юридического лица
	ИП	Тарасова Галина Григорьевна	Респ Саха /Якутия/, г Якутск, ул Лермонтова, д 45, кв 53,+79841082680, ya.ozenka@yandex.ru	317144700042051, 27.07.2017 г.	Страховое акционерное общество "ВСК" (страховой полис № 18680В4000023)
Сведения об оценщиках, выполнивших оценку: Тарасова Галина Григорьевна	Стаж работы (кол-во лет)	Номер в реестре членов СРО	Краткое наименование СРО	Сведения о полисе страхования гражданской ответственности оценщика	
	8	8759	СРО "Российское общество оценщиков"	№ 19680В4000021, выданный организацией: Страховое акционерное общество "ВСК". Период страхования с 20.11.2019 по 19.11.2020. Страховая сумма 3000000 (три миллиона руб.)	
Даты	Дата осмотра объекта		Дата оценки	Дата составления отчёта	
	По согласованию сторон осмотр объекта оценки не производился		09.06.2020 г.	10.06.2020 г.	
Результаты оценки, полученные при применении	Сравнительного подхода (в рублях)			Доходного подхода (в рублях)	Затратного подхода (в рублях)
	1 067 000 (Один миллион шестьдесят семь тысяч) руб.			Не применялся (обоснованный отказ представлен в п. 10.2)	Не применялся (обоснованный отказ представлен в п. 10.2)
Итоговая величина стоимости	Рыночная стоимость (в рублях)				
	1 067 000 (Один миллион шестьдесят семь тысяч) руб.				

Оценщик:

Тарасова Г.Г.

М.П.

2. Задание на оценку

Таблица 2. Задание на оценку

Параметр	Значение
Объект оценки	Земельный участок общей площадью 648 кв.м., расположенный по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Маганский тракт 2 км, кадастровый номер 14:35:108001:20554, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: магазины
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Земельный участок общей площадью 648 кв.м., расположенный по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Маганский тракт 2 км, кадастровый номер 14:35:108001:20554, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: магазины
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 17.01.2020 г. № КУВИ-001/2020-667922
Правообладатель (-ли)	Муниципальное образование «Город Якутск»
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки	Собственность
Ограничения (обременения) прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Не зарегистрировано
В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу - балансовая стоимость данного Объекта оценки (при наличии)	-
Предполагаемое использование результатов оценки	Результат оценки предполагается использовать для заключения договора ежегодной аренды
Цель оценки и вид стоимости с учетом предполагаемого использования результата оценки	Определение рыночной стоимости аренды объекта оценки для заключения договора ежегодной аренды
Требования по определению в дополнение к рыночной стоимости инвестиционной и (или) ликвидационная стоимости	Отсутствуют
Иные дополнительные к указанным в пункте 8 ФСО № 9 и п. 9 ФСО № 7 расчетные величины стоимости	Не указываются
Дата оценки	09.06.2020 г.
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	По согласованию сторон осмотр объекта оценки не производился
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	В соответствии с муниципальным контрактом
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	На этапе подготовки задания на оценку сторонами договора не определена (не выявлена) необходимость привлечения отраслевых экспертов
Наличие обременений и обязательств, выявленных Оценщиком до момента подписания договора и не представленных сторонами договора в составе необходимых для проведения оценки материалов и информации	Не выявлены
Проведение оценки объекта оценки в предположении его использования не по текущему назначению	В общем случае оценка для целей аренды осуществляется исходя из предположения сохранения его варианта текущего использования «как есть». В случае, если выявленное Оценщиком по результатам анализа документов и осмотра текущее использование объекта очевидно и явно не является наиболее эффективным, проводится анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) в полном объеме. При оценке объекта оценки в предположении изменения его текущего

Параметр	Значение
	использования все затраты, необходимые для реализации альтернативного использования, подлежат обязательному учету
<p>Допущения, на которых должна основываться оценка</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей, а также третьих лиц, указанных в Договоре, в рамках оказания услуг по Договору рассматривалась Исполнителем как достоверная. 2. Исполнитель в рамках оказания услуг по Договору не будет проводить юридической экспертизы полученных документов и будет исходить из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Исполнитель не будет нести ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки. Право на Объект оценки считается достоверным и достаточным для рыночного оборота данного имущества. 3. Исходные данные, которые будут использованы Исполнителем при подготовке Отчета об оценке, будут считаться полученными из надежных источников и будут считаться достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на источник информации. Исполнитель не будет нести ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки. 4. Исполнитель не будет заниматься измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, которые будут содержаться в документах, представленных Заказчиком, будут рассматриваться как истинные) и не будет нести ответственность за вопросы соответствующего характера. 5. Исполнитель не будет проводить технических экспертиз и будет исходить из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могут быть обнаружены при визуальном осмотре. На Исполнителе не будет лежать ответственность по обнаружению подобных фактов. 6. Мнение Исполнителя относительно величины стоимости будет действительно только на дату оценки. Исполнитель не будет принимать на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества. 7. Отчет об оценке будет содержать профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости объекта оценки и не будет являться гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки. 8. Отчет об оценке будет достоверен лишь в полном объеме. Приложения к Отчету будут являться неотъемлемой частью Отчета. 9. Исполнитель будет оставлять за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые будут представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, которые будут использованы при подготовке Отчета. 10. В расчетных таблицах, которые будут представлены в Отчете, будут приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели будут получены при использовании точных данных. 11. Исполнитель будет определять рыночную стоимость Объекта оценки исходя из предположения, что Объект оценки свободен от любых обременений. 12. В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, будут представлены в Отчете об оценке.

3. Применяемые стандарты оценки

Настоящий Отчет подготовлен в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ от 29 июня 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции) и федеральными стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ.

Основанием для применения Федеральных стандартов оценки, в том числе:

- Федеральный Стандарт Оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297;
- Федеральный Стандарт Оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;
- Федеральный Стандарт Оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299;
- Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;

является обязательность их применения при осуществлении оценочной деятельности в Российской Федерации в силу закона.

Также при проведении оценки были использованы стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой оценщик является.

4. Допущения при проведении оценки объекта оценки

При выполнении Отчета об оценке оценщик исходил из следующих допущений, на которых должна основываться оценка:

1. Исполнитель не занимался измерениями физических параметров объектов оценки (все размеры и объемы, которые содержатся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
2. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором.
3. По результатам анализа представленных документов Оценщик делает вывод о достаточности необходимых документов, позволяющих установить количественные и качественные характеристики объекта.
4. В соответствии с п.30 ФСО № 3, помимо указания в Отчет итоговой стоимости объектов недвижимости, Оценщик должен привести суждение о границах интервала стоимости. Однако согласно заданию на оценку, необходимо указать рыночную стоимость Объекта оценки. В связи с этим, границы интервала стоимости Оценщиком не приводятся.

5. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке, а также о юридическом лице (Исполнителе), с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор

Таблица 3. Сведения о Заказчике оценки

Данные заказчика	Муниципальное казенное учреждение «Агентство земельных отношений» городского округа «город Якутск» Юридический адрес: 677000, Саха /Якутия/ Республика, город Якутск, улица Октябрьская, 20/1 Телефон 8 (411) 242-81-50 ИНН: 1435254820 КПП: 143501001 ОГРН: 1121435007143
-------------------------	---

Таблица 4. Сведения об оценщике

Параметр	Значение
Оценщик	Тарасова Галина Григорьевна
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Член СРО «Российское общество оценщиков», расположенной по адресу: г Москва, Басманный р-н, пер Басманный 1-й, д 2А
Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: СРО «Российское общество оценщиков» от 01.08.2017, регистрационный номер № 8759
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке Санкт-Петербургского Государственного ПП-3 №022743 от 28.07.2013 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности	Договор (Полис) страхования профессиональной ответственности (оценщик: Тарасова Галина Григорьевна) № 19680В4000021, выданный организацией: Страхование

оценщика	акционерное общество «ВСК». Период страхования с 20.11.2019 по 19.11.2020. Страховая сумма 3000000 (три миллиона руб.)
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Номер 013423-1 по направлению "Оценка недвижимости", выдан Федеральное бюджетное учреждение «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров», срок действия с 22.07.2018 по 22.07.2021
Местонахождение оценщика	Респ Саха /Якутия/, г Якутск, ул Лермонтова, д 45, кв 53
Номер контактного телефона	+79841082680
Адрес электронной почты	ya.ozenka@yandex.ru
Основание для выполнения оценщиком работ по оценке для Исполнителя	-
Стаж работы в оценочной деятельности (лет)	8
Сведения о независимости оценщика	Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции), при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Исполнителем работ по оценке является Оценщик, зарегистрировавший свою деятельность в качестве индивидуального предпринимателя.

6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

В соответствии со ст. 11 № 135-ФЗ, П.8д ФСО № 3 указываются сведения обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени их участия в проведении оценки объекта оценки.

Степень участия оценщика в проведении настоящей оценки указана в таблице ниже.

Таблица 5. Степень участия привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистов

ФИО	Степень участия
Тарасова Галина Григорьевна	Выполнение полного комплекса работ по проведению оценки с составлением Отчета об оценке.

Иных специалистов к проведению оценки не привлекалось.

7. Основные факты и выводы

Таблица 6. Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Муниципальный контракт на оказание услуг по проведению оценки земельных участков № 03-ЭА от 26.02.2020 г.
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	Земельный участок общей площадью 648 кв.м., расположенный по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Маганский тракт 2 км, кадастровый номер 14:35:108001:20554, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: магазины
Правообладатель (-ли)	Муниципальное образование «Город Якутск»
Обременения (ограничения) прав	Не зарегистрировано
Зарегистрированные права	Муниципальная собственность
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода	Обоснованный отказ представлен в п. 10.2
Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода	1 067 000 (Один миллион шестьдесят семь тысяч) руб.
Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках	Обоснованный отказ представлен в п. 10.2

доходного подхода	
Итоговая величина стоимости объекта оценки	1 067 000 (Один миллион шестьдесят семь тысяч) руб.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<p>Результаты оценки не могут использоваться для иных целей. Итоговая стоимость может быть применена только для заключения договора ежегодной аренды</p> <p>Любое распределение итоговой величины стоимости между составляющими элементами объектов оценки, если таковое будет содержаться в Отчете об оценке, должно применяться только для целей и задач, указанных в Отчете об оценке. Отдельные показатели стоимости любого из элементов Объектов оценки не могут быть использованы отдельно от Отчета об оценке для любых других целей и задач без специального обоснования и расчетов.</p> <p>В соответствии со ст. 12 Федерального Закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции): «Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.</p> <p>Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.»</p>

8. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие их количественные и качественные характеристики

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

При проведении настоящей оценки были использованы следующие данные:

Таблица 7. Данные, использованные при подготовке Отчета об оценке

№ п/п	Данные	Источник	Сфера использования данных
1	Данные об имущественных правах на Объект оценки	Правоподтверждающие документы – Предоставлены Заказчиком оценки	Описание и учет в расчетах имущественных прав на Объект оценки
2	Данные о местонахождении	Правоподтверждающие документы – Предоставлены Заказчиком оценки	Описание и учет в расчетах количественных и качественных характеристик Объекта оценки
3	Состояние	Специальные допущения в р. 4	Описание и учет в расчетах количественных и качественных характеристик Объекта оценки
4	Обзор рынка недвижимости	http://www.miel.ru/ , www.irm.ru , http://www.azbuka.ru , http://www.peresvet.ru и др. источники по тексту Отчета	Установление ценообразующих факторов, диапазона цен

8.2. Перечень документов, устанавливающих характеристики Объекта оценки

При определении характеристик Объекта оценки оценщик основывался на следующих документах и информации, предоставленных Заказчиком:

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 17.01.2020 г. № КУВИ-001/2020-667922
---	--

Копии документов представлены в разделе Приложения.

8.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Таблица 8. Описание объекта оценки

Параметр	Значение
Объект оценки	Земельный участок
Площадь, кв.м.	648
Кадастровый номер	14:35:108001:20554
Местонахождение	Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Маганский тракт 2 км

Параметр	Значение
Кадастровая стоимость, руб.	1 485 565,92
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Магазины
Рельеф	Ровный
Форма	Многоугольная
Наличие построек/сооружений	Нет
Текущее использование	В соответствии с назначением
Правообладатель	МО «Город Якутск»
Вид права	Собственность
Ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Транспортная доступность	Удовлетворительная

Источник: данные предоставленных документов, данные интернет источников: (www.reformagkh.ru/)

8.4. Сведения об износах и устареваниях

В соответствии с общепринятой методикой износ объекта в целом определяется как сумма физических износов отдельных его конструктивных элементов, взвешенных по их доле в восстановительной стоимости. При этом признаки физического износа обычно устанавливаются при проведении технической экспертизы. При этом, как правило, учитывается неравномерность нарастания износа во времени. В качестве процедур, выполняемых техническим экспертом, можно отметить визуальный осмотр объекта и техническое диагностирование.

Износ подразделяется на физический, функциональный и внешний. Накопленный износ (без учета внешнего износа) здания определялся по формуле:

$$D_n = 1 - (1 - D_f) \times (1 - D_{\text{фун}}) \times (1 - D_v), \quad \{1\}$$

где:

D_n – накопленный износ;

$D_f, D_{\text{фун}}, D_v$ – физический, функциональный и внешний износы.

Физический износ отражает утрату первоначальных технических и конструктивных свойств объекта в процессе эксплуатации вследствие ухудшения технического состояния.

Физический износ определяется методом срока жизни по формуле:

$$K_n = \frac{T_f}{T_n} \times 100; \quad \{2\}$$

Где:

T_f – фактический срок службы данного объекта;

T_n – нормативный срок службы данного объекта.

Функциональный износ – это уменьшение стоимости имущества из-за его несоответствия современным рыночным требованиям по архитектурно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам.

Внешний износ – это уменьшение стоимости имущества вследствие изменения внешней среды: социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографической ситуации, градостроительных решений, экологической обстановки и других качественных параметров окружения.

Ввиду того, что объектом оценки является земельный участок, накопленный износ принимается равным 0%, так как земельные участки не подвержены износу.

8.5. Карта месторасположения Объекта оценки

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	14:35:108001:20554
Кадастровый квартал:	14:35:108001
Статус:	Временный
Адрес:	Республика Саха (Якутия), г Якутск, ул Маганский тракт 2 км
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	3 225 893,04 руб.
Дата определения КС:	01.01.2019
Дата внесения сведений о КС:	18.02.2020
Дата утверждения КС:	-
Дата применения КС:	-
Уточненная площадь:	648 кв. м



Рис. 1 Местоположение Объекта оценки согласно данным Публичной кадастровой карты (<https://pkk5.rosreestr.ru/>)

8.6. Описание имущественных прав на Объект оценки

Объект оценки представляет собой недвижимое имущество. Правовые признаки разграничения между движимым и недвижимым имуществом изложены в статье 130 Гражданского кодекса РФ: «К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без соразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты».

Таблица 9. Описание имущественных прав на Объект оценки

Параметр	Значение
Имущественные права на объект	Собственность
Правообладатель (-ли)	Муниципальное образование «Город Якутск»
Документы, удостоверяющие право	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 17.01.2020 г. № КУВИ-001/2020-667922
Обременения (ограничения) права	Не зарегистрировано

Источник: данные предоставленных документов

8.7. Анализ наиболее эффективного использования объекта

Наиболее эффективное использование (НЭИ) земли и улучшений – это вероятное, законодательно разрешенное и физически возможное, экономически обоснованное, финансово осуществимое использование, которое приводит к максимальной продуктивности объекта и наивысшей стоимости его. Совокупности процедур отыскания и обоснования выбора функций НЭИ объекта из набора альтернативных вариантов использования последнего, называется анализом НЭИ, проводится сначала для участка земли, как будто свободного, а затем – для этого же участка, но с существующими улучшениями. При этом следующее из анализа НЭИ использование участка с имеющимися улучшениями признается наиболее эффективным, если рыночная стоимость улучшенного участка выше, чем стоимость участка как свободного.

В общем случае оценка для целей залога осуществляется исходя из предположения «как есть» (as is).

В отдельных случаях, когда текущее использование объекта очевидно и явно не является наиболее эффективным, возможно проведение анализа наиболее эффективного использования (НЭИ) в полном объеме.

Текущее функциональное назначение Объекта – земельный участок, относящийся к землям населенных пунктов с разрешенным использованием под магазины. Принимая во внимание цель и задачу оценки,

наиболее эффективным использованием Объекта оценки будет использование его по текущему назначению, то есть в качестве земельного участка под магазин.

8.8. Анализ ликвидности Объекта оценки

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации¹ ликвидность имеет следующие градации:

Таблица 10. Градации ликвидности²

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, календарных дней	Менее 61	61-270	271-545

Для определения ликвидности Объекта оценки оценщик провел анализ рынка недвижимости, а также по информации агентств недвижимости, информационных ресурсов, доступных оценщикам (База данных WinNER, НЦПО. Сборник рыночных корректировок. СРК-2018. Под редакцией канд. техн. наук Яскевича Е.Е., Москва 2018; ПЦФКиО. Справочник оценщика недвижимости. Том I, II, III. Под редакцией Лейфера Л. А. Нижний Новгород 2018; Анализ рынка и ценообразующих факторов.).

В результате проведенного анализа была получена следующая информация:

- Земельные участки под складскую недвижимость пользуются нестабильным спросом на рынке.
- Местоположение Объекта оценки благоприятно влияет на его ликвидность. В целом, объект характеризуется удовлетворительным местоположением как по отношению к транспортным магистралям, так и внутри района, с точки зрения доступности к объектам инфраструктуры.
- Площадь земельного участка является типичной. Как следствие, ликвидность объекта находится на рыночном уровне.

Вывод: ликвидность Объекта оценки оценивается на среднем уровне. Срок реализации составит от 61 до 270 календарных дней.

¹ Под сроком реализации понимается период времени с момента выставления объекта на рынок до достижения договоренности между продавцом и покупателем, выраженный в подписании соглашения о намерениях, без учета времени на проведение DueDilligence (если это необходимо), оформление и регистрацию сделки.

² Градации ликвидности приведены в соответствии с «Рекомендациями по составлению отчетов об оценке недвижимого имущества для целей залога» ПАО Сбербанк.

9. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость

Поскольку объектом оценки является недвижимое имущество жилого назначения, согласно п. 11 Раздела V Федерального стандарта оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» оценщиком принято решение для целей настоящей оценки проанализировать:

- влияние общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки;
- рынок жилой недвижимости Республики Саха (Якутия).

- **Анализ макроэкономических условий развития рынка недвижимости, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки**
(источник: <https://economy.gov.ru/material/file/450ce3f2da1ecf8a6ec8f4e9fd0cbdd3/Prognoz2024.pdf>)

В июле и августе 2019 года темп роста ВВП, по оценке Минэкономразвития России, составил соответственно 1,8 % и 1,6 процента. По итогам 2019 года рост ВВП ожидается на уровне 1,3 процента.

В разрезе компонентов использования в I полугодии 2019 г. наблюдалось замедление как инвестиционной, так и потребительской активности. Рост инвестиций в основной капитал в январе– июне 2019 г. составил 0,6 % (4,3 % в 2018 году). Наряду с ухудшением настроений бизнеса, значимым фактором замедления динамики капитальных вложений в I полугодии 2019 г. стало снижение бюджетных инвестиционных расходов (на 11,4 % в январе–июне 2019 г.), которое в I полугодии 2019 г., по оценке Минэкономразвития России, внесло отрицательный вклад в темп роста инвестиций в основной капитал (0,9 процентных пункта). Вместе с тем в июле и августе 2019 г. наблюдался догоняющий рост инвестиционных расходов федерального бюджета – на 23,8 % в годовом выражении за два месяца (в результате отставание от предыдущего года сократилось практически до нуля). В целом по итогам 2019 года темп роста инвестиций в основной капитал оценивается Минэкономразвития России на уровне 2,0 % по сравнению с 4,3 % в 2018 году.



С начала 2019 года наблюдалось снижение потребительского спроса на товары и услуги. Оборот розничной торговли в январе–августе 2019 г. увеличился на 1,5 % (2,9 % в 2018 году). При этом в непродовольственном сегменте наблюдалось более выраженное замедление роста спроса. Оценка Минэкономразвития России роста оборота розничной торговли по итогам текущего года составляет 1,3 процента. Ситуация на рынке труда в текущем году характеризуется негативной динамикой численности рабочей силы, обусловленной снижением как численности занятых, так и численности безработных. Уровень безработицы с марта по июль 2019 г. с исключением сезонности оставался неизменным и составлял 4,6 % от численности рабочей силы. В августе 2019 г. уровень безработицы с исключением сезонности вновь обновил минимальное значение и составил 4,5 % от рабочей силы. В целом по итогам 2019 года безработица ожидается на уровне 4,6 % (4,8 % в 2018 году). Продолжающееся сжатие предложения на рынке труда поддерживает рост среднемесячной заработной платы на достаточно высоком уровне (7,3 % в номинальном и 2,3 % в реальном выражении за январь–август 2019 г., по предварительным данным Росстата).



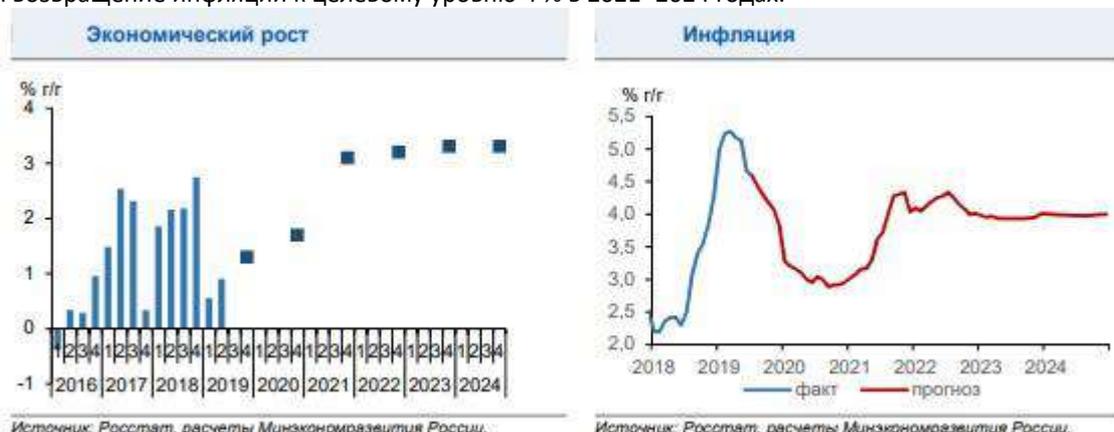
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России. Август 2019 г. - оценка Росстата

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

В целом по итогам 2019 года рост реальной начисленной заработной платы прогнозируется на уровне 1,5 % (рост на 8,5 % по итогам 2018 года был обусловлен главным образом выполнением установленных указами Президента Российской Федерации целевых соотношений в части оплаты труда отдельных категорий работников бюджетной сферы). В то же время динамика реальных располагаемых доходов населения, несмотря на динамичный рост заработной платы, остается отрицательной (-1,3 % за I полугодие 2019 г.) на фоне возрастающего негативного вклада обязательных платежей, в том числе процентов за предоставленные кредиты. В результате рост реальных располагаемых доходов населения по итогам 2019 года сохранится на уровне предыдущего года и составит 0,1 процента.

Прогнозы.

В 2020 году в условиях охлаждения потребительского спроса, обусловленного нормализацией темпов роста потребительского кредитного портфеля, ожидается усиление дезинфляционного тренда. По прогнозу Минэкономразвития России, инфляция в первой половине 2020 года опустится ниже 3,0 %, а по итогам года составит 3,0 процента. В дальнейшем по мере реакции на реализуемую денежно-кредитную политику и перебалансировки кредитного портфеля от потребительских кредитов к ипотечным и корпоративным ожидается возвращение инфляции к целевому уровню 4 % в 2021–2024 годах.



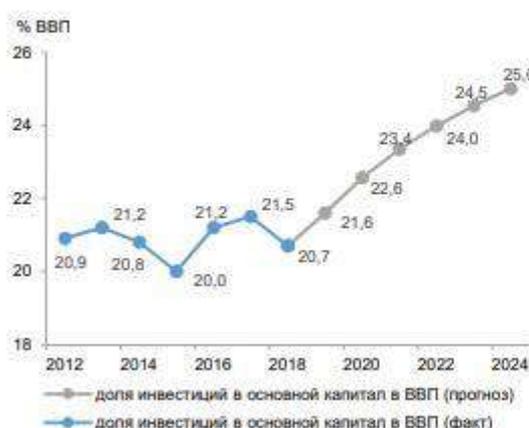
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

После замедления экономического роста в 1П19 прогнозируется, что годовой темп роста ВВП во втором полугодии 2019 года выйдет на уровень 1,5–2,0 % г/г под воздействием «догоняющего» роста бюджетных расходов (преимущественно инвестиционного характера), а также постепенного смягчения денежно-кредитных условий. В 2020 году прогнозируется, что темп роста ВВП сохранится на уровне 1,7 процента.

В 2020 году рост инвестиций в основной капитал прогнозируется на уровне 5,0 %, что на 2,0 п.п. ниже апрельского прогноза Минэкономразвития России. Корректировка ожиданий по инвестициям на следующий год связана как с развитием кредитного цикла, так и с постепенным характером восстановления настроений бизнеса. В сценарные условия была заложена не реализовавшаяся в текущем году предпосылка о расширении кредитного портфеля банков в сегментах корпоративного и ипотечного кредитования. Кроме того, наблюдается сдвиг сроков реализации ряда важных инициатив, направленных на поддержку инвестиционной активности.

К 2024 году доля инвестиций в основной капитал в ВВП достигнет 25 %



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

В отраслевой структуре инвестиций произойдут сдвиги



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рост тарифов на услуги теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения, как и предельные индексы изменения платы граждан за коммунальные услуги в 2020–2024 годах, сохранятся на уровне, предусмотренном приятным в сентябре 2018 г. прогнозом социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2024 года с ориентацией на уровень инфляции.

Наиболее значимыми мерами государственной поддержки граждан, имеющих детей, являются:

- предоставление нуждающимся семьям (со среднедушевым доходом, не превышающим в 2019 году 1,5-кратную величину прожиточного минимума трудоспособного населения, с 2020 года – 2-кратную величину прожиточного минимума трудоспособного населения) ежемесячной денежной выплаты в связи с рождением первого ребенка, а также права на получение средств материнского (семейного) капитала в виде ежемесячных выплат на второго ребенка до достижения им возраста 1,5 лет (с 1 января 2020 г. – до 3 лет);
- предоставление семьям материнского (семейного) капитала при рождении второго ребенка;
- осуществление ежемесячной денежной выплаты на третьего ребенка до достижения им возраста 3 лет, установленной в субъектах Российской Федерации в соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 7 мая 2012 г. № 606 «О мерах по реализации демографической политики Российской Федерации».

Поддержку рынку труда в 2020–2024 годах окажет предусмотренное Федеральным законом от 3 октября 2018 г. № 350-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам назначения и выплаты пенсий» (далее – закон № 350-ФЗ), увеличения возраста, по достижению которого возникает право на пенсионное обеспечение, что создает условия как для стабильного увеличения пенсий неработающих пенсионеров, так и для смягчения дефицита рабочей силы, вызванного объективными демографическими тенденциями.

Ключевые показатели долгосрочного прогноза (до 2022 года) экономического развития РФ (по данным Центра Развития)

(источник: <https://dcenter.hse.ru>)

С 4 по 16 февраля 2016 года Институт «Центр развития» провел очередной кварталный Опрос профессиональных прогнозистов относительно их видения перспектив российской экономики в 2016–2017 гг. и далее до 2025 г. В опросе приняли участие 31 эксперт из России и других стран.

Показатель	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Последний опрос (04.16.02.2016)							
Реальный ВВП, % прироста	-1,5	0,9	1,5	1,6	1,8	1,9	2,1
Индекс потребительских цен, % прироста (дек./дек.)	8,9	6,4	5,8	5,6	5,3	4,9	4,7
Курс доллара, руб./долл. (на юнец года)	72,7	68,9	68,2	68,9	69,5	68,4	69,7
Цена нефти Urals, долл./барр. (в среднем за год)	38	48	54	57	59	59	60
Предыдущий опрос (20.11–01.12.2015)							
Реальный ВВП, % прироста	-0,1	1,3	1,6	1,9	1,9	2,0	2,1
Индекс потребительских цен, % прироста (дек./дек.)	7,5	6,2	5,7	5,4	5,1	4,7	4,6
Курс доллара, руб./долл. (на юнец года)	66,6	64,6	65,2	64,9	65,0	64,7	65,4
Цена нефти Urals, долл./барр. (в среднем за год)	55	60	64	67	69	73	75

Источник: Институт «Центр развития» НИУ ВШЭ.

- **Классификация рынка недвижимости**

(источник: <http://www.1rre.ru>, <http://www.74rif.ru>)

Рынок недвижимости - сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости;
- субъекты рынка;
- процессы функционирования рынка;
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

Более детальная классификация фонда объектов жилой недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
- индивидуальные и двух-четырёх семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа - коттеджи, таунхаусы).

В Российской практике рынок жилой недвижимости часто классифицируется по уровню жилых объектов: стандартное или массовое жильё, жильё повышенной комфортности, и так называемое «элитное» жильё. Эта классификация достаточно условна и основные факторы, которые принимаются во внимание – это комфортность и эксклюзивность объекта, наличие дополнительных удобств и услуг, расположение и, как следствие, цена.

Критерии	Класс			
	эконом	комфорт	бизнес	элита ⁷
Материал стен и несущих конструкций	конструкции и стены: панель	конструкции: монолит, панель, кирпич стены: монолит, панель, кирпич	конструкции: монолит, кирпич; стены: монолит, кирпич	конструкции: монолит, кирпич; стены: монолит, кирпич
Высота потолков	до 3 м	до 3 м	3 м и более	3 м и более
Отделка общественных зон	стандартная	стандартная	высококачественная (дизайнерская) отделка	эксклюзивная отделка
Отделка квартир	без отделки, стандартная	без отделки, стандартная	без отделки, высококачественная (дизайнерская) дополнительно: меблировка	без отделки, эксклюзивная отделка (дизайнерская) дополнительно: меблировка
Инфраструктура	нормативные социальные площади	нормативные социальные площади дополнительно: служба эксплуатации	широкий набор объектов социальной и коммерческой инфраструктуры с возможностью контроля доступа посторонних лиц, собственная служба эксплуатации	собственная, полностью замкнутая широкая инфраструктура, недоступная для посторонних, собственная служба эксплуатации, дополнительно: персональное сервисное обслуживание
Безопасность	ограничение доступа в подъезд – домофон или кодовый замок дополнительно: консьерж	домофон или видео-домофон дополнительно: ограничение доступа на территорию (огороженная территория, контроль доступа, охрана, видеонаблюдение), консьерж	ограничение доступа на территорию (огороженная территория, КПП, круглосуточная охрана, видеонаблюдение), консьерж	ограничение доступа на территорию (огороженная территория, КПП, круглосуточная охрана, видеонаблюдение), консьерж
Парковка	Нормативные парковочные места (не менее 1 м/м на квартиру) на открытой придомовой территории, крытой стоянке или отдельно стоящем паркинге	не менее 1,5 м/м на квартиру на открытых/крытых придомовых стоянках, отдельно стоящих паркингах; дополнительно: подземный паркинг	не менее 2 м/м на квартиру на охраняемых подземных и наземных стоянках	не менее 2 м/м на квартиру на охраняемых подземных и наземных стоянках дополнительно: персонализированный доступ из гаража в квартиру
Придомовая территория	нормативное благоустройство	нормативное благоустройство дополнительно: огороженная территория	Улучшенное благоустройство, озеленение; огороженная или конструктивно выделенная территория дополнительно: ландшафтный дизайн, малые архитектурные формы	Улучшенное благоустройство, озеленение; огороженная или конструктивно выделенная внутренняя территория, ландшафтный дизайн, малые архитектурные формы

Социально-экономическое положение Республики Саха (Якутия)

Социально-экономическая ситуация в Республике Саха (Якутия) в 2018 году складывается под непосредственным влиянием восстановления экономики России на фоне относительно высоких цен на нефть, макроэкономической стабильности и ослабления денежно-кредитной политики. Валовой региональный продукт (ВРП) за январь - сентябрь т.г. увеличился на 3,7% к уровню соответствующего периода 2017 года и превысил 626 млрд. рублей (по РФ - рост на 1,6% за январь - август т.г.).

Более половины валового регионального продукта сформировано предприятиями промышленности - 57%, строительства - 9,4%, предприятиями транспорта и связи - 8%, торговли - 6%, 19,6% приходится на услуги здравоохранения, образования, коммунальные, государственные и социальные услуги.

ВРП по оценке на 2018 год составит 978,3 млрд. рублей при индексе физического объема в 103,2%, который связан с увеличением валовой добавленной стоимости по основным видам экономической деятельности "добыча полезных ископаемых", "строительство" при сокращении объема добавленной стоимости обрабатывающих производств и сельского хозяйства.

Значительный вклад в экономический рост внесли предприятия промышленного производства (ИПП - 105,7%). В январе - сентябре 2018 года сохраняется стабильный рост темпов добычи полезных ископаемых. Индекс добычи сырой нефти составил 116,2% (8 810,1 тыс. тонн), добычи угля каменного и бурого - 105,3% (13 090,0 тыс. тонн), конденсата газового нестабильного - 116,3% (93,5 тыс. тонн),

концентратов золотосодержащих - 110,8%. Темп добычи алмазов за январь - сентябрь 2018 года составил 90,2% (плановое снижение).

Продолжается сокращение обрабатывающих производств, со снижением на 21,4% к 2013 году. За январь - август ИФО обрабатывающих составил 97,9% (в прошлом году - 86,5%).

Индекс промышленного производства по оценке на 2018 год ожидается на уровне 104,7% за счет роста добычи нефти (117,6% к 2017 году), угля (105,2%), золота (103,7%).

В январе - сентябре 2018 года объем инвестиций в основной капитал сложился в сумме 280,2 млрд. рублей с увеличением в сопоставимых ценах на 10,0% к январю - сентябрю 2017 года. Продолжается реализация крупных инвестиционных проектов: строительство магистрального газопровода "Сила Сибири" (ООО "Газпром Трансгаз Томск"), обустройство Чаяндинского нефтегазоконденсатного месторождения (ООО "Газпром добыча Ноябрьск"), разработка Талаканского и Алинского месторождений (ПАО "Сургутнефтегаз"), освоение Эльгинского угольного комплекса (ПАО "Мечел"), освоение Верхне-Мунского алмазного рудного поля (ПАО АК "АЛРОСА") и других.

Из запланированных к вводу крупных объектов: в апреле 2018 года введена обогатительная фабрика "Денисовская", в сентябре введен в эксплуатацию рудник "Гросс", запущены новый водозабор и очистные сооружения в г. Якутске. Ожидается запуск месторождения алмазов "Верхне-Мунское", начало добычи на месторождении серебра "Вертикальное". Планом дорожных работ предусмотрен ввод автодороги "Амга". Будет введен до конца года пусковой комплекс Томмот-Якутск (Н. Бестях).

Объем инвестиций в основной капитал на 2018 год оценивается в 401,6 млрд. рублей, что составляет 101,3% в сопоставимых ценах к 2017 году.

Исполнение Инвестиционной программы Республики Саха (Якутия) на 2018 год по состоянию на 1 октября 2018 года составляет 7,0 млрд. рублей (при плане 11,5 млрд. рублей), что составляет 61,1% всего объема Инвестиционной программы.

Из запланированных 67 социальных объектов до конца года будет введено 66. На 1 октября введено 9 социальных объектов, в том числе: 2 объекта спорта и физической культуры и 7 объектов по линии добрых дел (2 детсада, 1 школа, 1 объект культуры, 3 многофункциональных объекта).

В текущем году ожидается ввод в эксплуатацию 15 объектов образования, строящихся в рамках государственно-частного партнерства. Также до конца года планируется заключить не менее 5 концессионных соглашений по объектам коммунальной инфраструктуры.

За январь - сентябрь 2018 года введено жилых домов общей площадью 305,9 тыс. кв. м, что на 19,6% меньше, чем в январе - сентябре 2017 года. В том числе населением введено домов общей площадью 102,3 тыс. кв. м (33,4% от общей площади). Поставленная задача ввода жилья в объеме 520 тыс. кв. м по итогам года будет выполнена.

Валовая продукция сельского хозяйства за январь - август 2018 года составила 10 571,6 млн. рублей, показатель уменьшился на 4,7% по сравнению с соответствующим периодом прошлого года.

По оценке на 2018 год валовая продукция сельского хозяйства оценивается с ростом на 0,6% к 2017 году.

Замедлились темпы инфляции: с 5,3% до 3,1% за январь - август 2018 года к январю - августу 2017 года, в т.ч. на продовольственные товары - 101,0% (103,3% в 2017 году), непродовольственные товары - 103,4% (106,4%) и услуги - 105,9% (106,8%). По оценке 2018 года инфляция составит 4,0%.

Сальдированный финансовый результат организаций республики за январь - август 2018 года составил 144,9 млрд. рублей, или в 1,3 раза больше, чем за соответствующий период 2017 года. Рост вызван увеличением прибыли АК "АЛРОСА" (ПАО) на 36,2%, ООО "Таас-Юрях Нефтегазодобыча" - в 6,1 раза.

Сальдированный финансовый результат на 2018 год оценивается в 205,2 млрд. рублей, что в 1,9 раза выше уровня 2017 года. Прибыль рентабельных предприятий оценивается в 208,9 млрд. рублей, что превышает уровень 2017 года в 1,8 раза. Рост оценки прибыли рентабельных предприятий группы АЛРОСА на 2018 год, которая составит 130,3 млрд. рублей (2,3 раза к уровню 2017 года), связан с ростом цен на алмазы в первом полугодии (на 11,4% к началу года), а также с ослаблением национальной валюты.

Прибыль без учета алмазодобывающей отрасли составит 74,9 млрд. рублей с ростом на 44,3% к 2017 году за счет предприятий по добыче нефти, угля, золота и обрабатывающих производств.

Номинальные денежные доходы (в среднем на душу населения) в январе - августе 2018 года составили 37 745,0 рублей с ростом на 4,4% к январю - августу 2017 года. В январе - августе т.г. после 3,5 лет падения отмечается рост реальных располагаемых денежных доходов населения на 0,6% к январю - августу 2017 года.

Среднедушевые денежные доходы населения в 2018 году составят 42 068 рублей, с реальным ростом на 1,5%.

Среднемесячная номинальная заработная плата в январе - августе т.г. составила 64 766,8 рублей и возросла на 9,2%. Реальная заработная плата увеличилась на 5,9%, что обусловлено превышением темпа роста заработной платы над индексом потребительских цен.

Среднемесячная номинальная заработная плата по оценке в 2018 году составит - 67 092 рубля, с увеличением на 7,9% в номинальном и на 3,7% в реальном выражении.

В рамках Года содействия занятости проведены мероприятия по обеспечению содействия занятости населения сельской местности, молодежи, инвалидов, проводится профессиональное переобучение безработных. В результате за полугодие трудоустроено 11 127 человек, что на 22,2% больше, чем за соответствующий период прошлого года, из них 3 489 (31,4% от числа трудоустроенных) - на постоянные работы.

По состоянию на 1 сентября 2018 года численность занятых в экономике уменьшилась на 0,4 тыс. человек (или на 0,1%) и составила 466,3 тыс. человек. Общая численность безработных уменьшилась на 1,9% и составила 33,5 тыс. чел. Уровень общей безработицы составил 6,7% от численности рабочей силы.

Среднегодовая численность занятых в экономике увеличивается и оценивается на 2018 год на уровне 498,2 тыс. человек против 492,1 тыс. человек 2017 года (101,2%). Уровень безработицы по оценке 2018 года составит 7,0% рабочей силы (в 2017 году - 7,1%).

В 2017 году рост мировой экономики ускорился до 3,7% после достижения посткризисного минимума в 2016 году. Восстановление экономической активности в мире сопровождалось ростом инвестиций, промышленного производства и торговли. При этом увеличение темпов экономического роста наблюдалось в широком круге развитых и развивающихся стран.

В 2018 году, по данным Международного валютного фонда, ожидается рост мировой экономики на уровне 3,9%. При этом в 2019 и 2020 годах эксперты ожидают замедление темпов роста глобального ВВП вследствие замедления роста в развитых странах и сглаживания эффекта восстановления экономики стран - крупных экспортеров сырья из числа развивающихся экономик. С учетом циклических и структурных тенденций прогнозируется снижение темпов роста мирового ВВП до 3,2% к 2024 году.

Согласно прогнозу темпы роста экономики США снизятся с 2,7% в 2018 году до 2% в 2020 году, Еврозоны с 2,1% до 1,5% за этот же период, Японии - с 1% до 0,5%.

Экономика Китая, по мнению экспертов, вырастет на 6,5% в текущем году, с последующим замедлением до 6,3% в 2019 году и 6,2% в 2020 году. Средние темпы роста экономик развивающихся стран в 2018 году прогнозируются на уровне 4,5%, в 2019 году - на уровне 4,7% вследствие упрочения восстановления экономики стран - экспортеров сырья и стабилизации цен на основных товарных рынках.

Темп роста ВВП России в текущем году, по оценке, составит 1,8%. В разрезе компонентов использования продолжится расширение внутреннего потребительского и инвестиционного спроса темпами, сопоставимыми с предыдущим годом. При этом следующий год, как ожидается, будет достаточно сложным с точки зрения адаптации к принятым решениям в области бюджетно-налоговой политики.

Запланированное повышение ставки НДС с 18% до 20% приведет к временному ускорению инфляции. Доля товаров и услуг, облагаемая базовой ставкой НДС, в потребительской корзине составляет 75%. Соответственно, "счетный" вклад в инфляцию от увеличения базовой ставки НДС с 18% до 20% оценивается в 1,3 п.п. С учетом описанного эффекта прогнозируется, что инфляция с текущих уровней ускорится до 3,4% к концу 2018 года. С учетом проведения Банком России денежно-кредитной политики, направленной на стабилизацию инфляции и сдерживание роста инфляционных ожиданий, инфляция на конец 2019 г. составит 4,3%, что в целом является незначительным отклонением от целевого ориентира Банка России 4%. По мере выхода из базы расчета вклада от повышения НДС инфляция, вероятно, опустится ниже 4% (прогноз инфляции на конец 2020 г. составит 3,8%).

Темп роста ВВП по итогам 2019 года прогнозируется на уровне 1,3%. Снижение темпов экономического роста будет связано со следующими факторами. В 2019 году ожидается замедление темпов роста реальной заработной платы в первую очередь из-за формирования высокой базы сравнения в 2018 году (в результате доведения до целевого уровня оплаты труда работников социальной сферы, а также доведения размера МРОТ до прожиточного минимума).

Выходу российской экономики на траекторию более высоких темпов роста будет способствовать комплекс мер, реализуемых Правительством Российской Федерации для решения задач, поставленных Указом N 204. Указанные меры направлены, в том числе, на обеспечение роста производительности

труда в экономике, увеличение доли малого бизнеса в ВВП, расширение несырьевого неэнергетического экспорта и экспорта услуг, создание условий для развития человека.

При успешной реализации всего комплекса мер экономической политики рост ВВП ускорится до уровня выше 3% в период 2021 - 2024 годов, что позволит российской экономике выйти на темпы роста не ниже среднемировых к 2024 году. В инерционном сценарии потенциальные темпы роста ВВП сохранятся на уровне 1,5 - 2,0 процентов.

В базовый сценарий прогноза социально-экономического развития Минэкономразвития России закладывает постепенное снижение цен на нефть марки "Юралс" до 63,4 долларов США за баррель в среднем за 2019 год, 59,7 долларов США за баррель в 2020 году и до 53,5 долларов США за баррель в 2024 году. При этом влияние изменения цен на нефть на обменный курс рубля будет абсорбировано бюджетным правилом.

Цены на энергетический уголь на мировом рынке (FOB Австралия) в первом полугодии 2018 года превысила 106 долл./т. В Европе (CIF ARA) угольные котировки также выросли, но текущий уровень цен немного ниже - 80 - 90 долл./т.

Начало 2018 года ознаменовалось заметным снижением котировок на высококачественный австралийский коксующийся уголь до 220 долл./т.

Аналитики АК "АЛРОСА" (ПАО) прогнозируют снижение мировой добычи алмазов до 143,5 млн. карат. Увеличение объемов добычи алмазов в этом году планирует только De Beers. Согласно краткосрочным прогнозам экспертов, планируется снижение мировых объемов добычи алмазов на 3,4% до 147 млн. карат в связи с завершением жизненного цикла рудника Rio Tinto "Аргайл" в Австралии с ежегодными объемами в 14 млн. карат, отсутствием добычи на руднике "Мир" и снижением добычи на трубке "Юбилейная" в результате обычного истощения. Истощение рудников и стабильный спрос приведут к 3-4-процентному росту цен на алмазы и бриллианты.

Стоимость золота в первой половине 2018 года увеличивалась до уровня 1 309 долл. США/тр. унц., но достаточно быстро снизились до 1 282 долл. США/тр. унц. Основными причинами снижения стоимости золота являются: сильный доллар США, рост процентных ставок ФРС, снижение процентных ставок Европейского центрального банка (ЕЦБ) и торговая война между некоторыми странами.

Обзор рынка коммерческой недвижимости в г. Якутске

Рынок коммерческой недвижимости г. Якутск в основном представлен объектами старой постройки, встроено-пристроенными комплексами к жилым домам, а также помещениями рыночного формата и формата street-retail с непродуманной навигацией, неэффективными планировками, отсутствием паркинга. В городе функционирует несколько новых, качественных бизнес-центров.

Местами основного сосредоточения коммерческой и деловой активности г. Якутск является центр города, а также крупные магистрали города – пр. Ленина, ул. Дзержинского, ул. Лермонтова, ул. Ойунского, ул. Орджоникидзе.

Являясь административным центром республики, г. Якутск нуждается в современных высококлассных объектах коммерческой недвижимости, которые будут востребованы на рынке, соответствуя требованиям арендаторов и потребителей, а также будут оказывать благоприятное влияние на имидж города, привлекая инвесторов и дополнительные финансовые потоки.

Рынок торговой недвижимости г. Якутска

Объекты торговой недвижимости г. Якутска условно можно разделить на три категории:

1. Объекты старого фонда, отдельно стоящие устаревшие здания, встроены торговые помещениями, универмаги, дома быта и рынки
2. Комплексы новой постройки высотой 1-2 этажа, отдельно стоящие, встроены или пристроены к жилым домам. Для таких объектов характерны бессистемный набор арендаторов, неэффективные планировки, низкие потолки, узкие коридоры, недостаточное количество парковочных мест или их отсутствие, непродуманная навигация, отсутствие эскалаторов и лифтов.
3. Современные торговые комплексы – существующие и строящиеся. Данные объекты представляют собой отдельно стоящие комплексы площадью от 2 000 кв.м., чаще всего с выделенной парковкой на несколько машиномест, высотой от 2 этажей.
4. Арендаторами торговых комплексов в подавляющем большинстве являются локальные частные и индивидуальные предприниматели, реализующие товары широкого потребления, а также ограниченное количество региональных и федеральных сетевых операторов.

Уровень арендных ставок

По сравнению с другими аналогичными городами России г.Якутск занимает среднюю позицию по величине арендных ставок на торговые помещения. Данный показатель составляет в среднем 1 350 руб./кв.м/месяц, включая НДС и не включая расходы на коммунальные услуги.

Средний диапазон уровня арендных ставок на торговые площади в г. Якутск колеблется от 700 до 3 500 руб./кв.м, включая НДС.

Средняя стоимость продажи 1 кв.м торговой недвижимости составляет 40 – 200 тыс. руб./кв.м. Основными торговыми объектами г. Якутск являются ТК «Гранд Сити», ТРК «Аквариум», ТК «Апельсин», ТК «Этажи», ТЦ «Айсберг», ТЦ «Оптимист», ТЦ «Палладиум», ТЦ «ЦУМ», ТРК «Туймаада», ТЦ «Дэлэй», ТЦ «Улурумол», ТЦ «Проспект», ТРК «Азия», «Сахаэкспоцентр».

Рынок офисной недвижимости г. Якутска

Рынок офисной недвижимости г. Якутск, как и рынок торговой недвижимости, в основном представлен объектами старого фонда, административными зданиями и встроенно-пристроенными помещениями. В течение последних пяти лет в городе появились современные высококласные объекты.

Современными объектами, представленными на офисном рынке г. Якутск, являются «Бизнес-центр» по ул. Кирова, «Деловой центр - Утум» по ул. Орджоникидзе, «LG – Центр» по ул. Орджоникидзе.

Остальной объем предложения офисных площадей в г. Якутске представлен административными зданиями, перепрофилированными в офисные центры или 1-2-этажными пристройками к новым многоэтажным жилым домам.

Уровень заполняемости площадей в деловых центрах города высокий – более 80%, что свидетельствует о высоком спросе местных и федеральных игроков рынка на качественные офисные площади.

Основными арендаторами бизнес-центров в г. Якутске являются отделения банков, страховые компании, организации малого и среднего бизнеса. Зачастую первые этажи арендованы магазинами, салонами красоты, кафе.

Величина арендных ставок на офисные площади в составе современных бизнес-центров и административных зданий в среднем составляет – 1 000 – 1 800 руб./кв. месяц с учетом НДС, не включая стоимости коммунальных услуг, в центральной части города и от 500 до 1000 руб. в периферийной части города.

На офисные площади, расположенные во встроенно-пристроенных помещениях, средняя арендная ставка находится в диапазоне от 700 до 2 500 руб./кв. месяц с учетом НДС, не включая стоимости коммунальных услуг.

34

Цена продажи офисных площадей в г. Якутске составляет 40 000 – 170 000 руб./кв.м в зависимости от местоположения объекта (в случае продажи офисной площади в составе бизнес-центра – от этажа, на котором располагается помещение).

Рынок производственной недвижимости г. Якутска

Наряду с общим развитием рынка недвижимости, развивается и его сегмент представленный производственной (промышленной) недвижимостью.

Период времени, отражающий дату оценки, в большинстве случаев охарактеризован наличием на рынке производственных помещений, участвующих в обороте недвижимости, в результате приватизации государственной собственности. И лишь незначительная доля представлена объектами построенными непосредственно частными структурами.

Все производственные помещения можно разделить на несколько условно принятых групп:

1. Узкоспециализированные помещения низколиквидны, сектор покупателей очень узок, перепрофилирование маловероятно, срок реализации высок, затраты на маркетинговые услуги высокие.
2. Помещения металлообработки и строительной сферы слаболиквидны, сектор покупателей по прямому назначению узок, т.к. высоки затраты на перепрофилирование. Помещения данного типа обладают высокими потолками (более 6м.) и большими размерами площадей помещений, что приводит к большим косвенным затратам на содержание. Затраты на маркетинговые услуги также высоки.
3. Гаражи, котельные и ремонтные мастерские высоколиквидны, так как сектор покупателей самый широкий. В основном покупатель применяет помещение по назначению или небольшими работами перепрофилирует его, так как высота помещений и их площадь минимизирует затраты будущих периодов покупателя. Затраты на маркетинговые услуги невысокие.

4. Помещения пищевой и перерабатывающей промышленности обладают большей капиталоемкостью в связи с высокими санитарно-гигиеническими требованиями. Они более ликвидны, так как сектор покупателей средний и постоянно присутствует на рынке. Вероятность репрофилирования его мала, затраты на содержание укладываются на средне сложившиеся, маркетинговые затраты невысоки, что в совокупности повышает привлекательность данных помещений.

Рынок производственных помещений менее подвержен сезонным колебаниям. В большей степени он подвержен влиянию количества и качества предложений на нем. Так, уже при ликвидации среднего предприятия происходит относительно большой выброс площадей, что приводит к отрицательным свойствам стоимостных характеристик и увеличения сроков реализации. На стоимостные характеристики оказывает также влияние размер помещения. Так, помещения до 100 м² пользуются большим спросом мелких и средних частных предпринимателей, и сделки совершаются быстро и за наличный расчет. Продавец проводит малые маркетинговые работы. Помещения до 600 м² покупают так называемые крепкие предприниматели, сделки совершаются через банк и в сроки, удовлетворяющие участников сделок, но стоимость 1м² здесь ниже, чем в первом случае, так как затраты на репрофилирование, маркетинговые исследования, приведение в нормальное состояние выше. Покупатель помещений площадью более 600 м² случаен, и от продавца требуется немалые маркетинговые затраты для привлечения реального покупателя. Следствие этого является значительно заниженная стоимость 1 м². На стоимостные характеристики влияют и остальные параметры, каждый в своей мере со своей динамикой.

Рынок промышленных объектов Республики Саха (Якутия) в основном повторяет тенденции его развития в других населенных пунктах России. Как и во всей Российской Федерации он самый представительный и пока самый неразвитый. Это и неудивительно, ведь для его оживления необходимо выполнить множество подготовительных мероприятий, в том числе и на местном законодательном уровне. Земля, как особо ценный материальный актив, может повысить привлекательность всего производственного комплекса, выставяемого на продажу.

Основные характеристики рынка коммерческой недвижимости (ФСО 7 п. 11)

Показатели	Характеристика показателя
Динамика рынка	Цены предложения стабильные
Спрос	Стабильный
Предложение	Дефицитное
Ликвидность	Средняя
Колебания цен на рынке оцениваемого объекта	Отсутствуют
Емкость рынка	Незначительная, в свободной продаже не более 30 объектов.

Ценообразующие факторы на рынке коммерческой недвижимости в г. Якутске (ФСО 3, п. 8ж)

Ценообразующий фактор	Диапазоны значений ценообразующих факторов/корректировок
Продаваемое право	Продается только собственность
Тип цены (цена предложения / цена сделки)	Сделка – 0%, предложение: скидка 0-20%
Дата сделки, дата предложения	Конъюнктура рынка стабильная: 0%
Условия финансирования и сделки	Типичные условия сделки: расчет денежными средствами в день сделки Нетипичные условия: расчет не денежными средствами (векселя, другая недвижимость), наличие отсрочки платежа, опционов и другие условия увеличивают цену сделки
Назначение объекта	Торговые помещения в центре дороже офисных зданий, коммерческая недвижимость дороже промышленной. [-10; 10]
Местоположение	Центр – дороже, окраины – дешевле [-20; 20]
Конструктивная схема	Капитальные здания ценятся дороже некапитальных, наиболее ценны объекты самого высокого класса в своем сегменте [-20; 20]
Инженерные системы здания	Отсутствие какой-либо инженерной системы удешевляет объект [-20; 20]
Качество (состояние) здания, помещений	Стоимость ремонта: качественный ремонт – 15 000 руб./кв.м, эконом-класс – 8 000 руб./кв.м
Существующая или согласно ГПЗУ плотность застройки (отношение общей площади строений к площади земельного участка)	является ценообразующим фактором для отдельно стоящих зданий/сооружений, т.к. объект с малой плотностью застройки более перспективен для дальнейшего развития бизнес процессов [-10;10]
Площадь объекта	Действует принцип оптовости – чем больше площадь, тем меньше стоимости 1 кв.м. и наоборот, чем меньше площадь, тем больше стоимость 1 кв.м. [-20; 20]
Год постройки	При прочих равных объекты более свежих годов постройки обладают большей инвестиционной привлекательностью [-20; 20]
Выход на красную линию	Объекты, имеющие выход на красную/первую линию обладают большей инвестиционной привлекательностью[-20; 20]
Этаж расположения	Для встроенно-пристроенных помещений. Помещения, расположенные на этажах выше 1-го при прочих равных ценятся ниже, чем помещения на 1х этажах, т.к. обладают меньшей проходимостью [-12;12]
Наличие отдельного входа	Коммерческие объекты, обладающие отдельным входом, ценятся значительно выше аналогичных объектов с общим входом т.к. обладают большей инвестиционной привлекательностью в виду возможности установления индивидуального графика работы, более удобной посещаемости и т.д. [-25; 25]
Тип здания	Для встроенно-пристроенных помещений. Объекты, расположенные в торговых и бизнес центрах обладают большей проходимостью, нежели объекты, расположенные в жилых домах [-10;10]

Вследствие проведенного анализа, можно сделать следующие выводы.

Типичные продавцы и покупатели на рынке недвижимости представлены частными лицами (физические и юридические лица). Диапазон скидок при заключении реальных сделок достигает 10-15%, это зависит и от самого объекта сделки, его ликвидности и от условий реализации и финансирования. Основными ценообразующими факторами являются, конечно же, характеристики самого объекта, в первую очередь его местоположение, причем как в части удаленности от центра города, так и в части локального расположения (внутри жилого массива, вблизи оживленного пешеходного и автомобильного трафика и т.д.). Также имеют значение состояние объекта (степень износа, качество ремонта, оснащенность коммуникациями и т.д.), благоустройство территории (парковка, ограждение, качество подъездных путей).

Уровень заполняемости площадей можно отразить следующим образом:

- Торговая недвижимость: 80-90%
- Офисная недвижимость: 70-80%
- Производственная недвижимость: 30-50%

Согласно данным рейтингового агентства «Эксперт РА», Республика Саха(Якутия) обладает благоприятным инвестиционным климатом с высоким уровнем надежности. С учетом быстрого экономического развития, г.Якутск является перспективным региональным центром с точки зрения развития рынка коммерческой недвижимости.

Так, с учетом растущего потока игроков рынка и предпринимателей, посещающих город, г.Якутск должен быть обеспечен в полной мере качественной гостиничной недвижимостью, соответствующей международным стандартам и отвечающей требованиям потребителей с любым уровнем дохода.

В силу своего статуса – административный центр – г.Якутск является местом сосредоточения деловой активности республики. Вследствие этого среди городов республики в г.Якутск самая высокая обеспеченность офисными площадями, а также самый высокий спрос на офисные площади. Учитывая то, что в настоящее время новые объекты не строятся, в течение ближайшего времени можно ожидать дефицит офисных площадей. Он может быть восполнен либо новыми помещениями, появляющимися во встроенных помещениях и административных зданиях, либо новыми бизнес-центрами. Рынок торговой недвижимости г. Якутск также обладает большим потенциалом развития, строительство новых концептуальных объектов с эффективным пулом арендаторов с обязательным присутствием федеральных сетевых операторов, а также с сильной развлекательной зоной, поднимет рынок торговой недвижимости города на уровень выше.

Рынок земельных участков Республики Саха (Якутия)

Рынок земельных участков на территории Республики Саха (Якутии) можно охарактеризовать как «среднеразвитый». Поскольку, в основной своей доле, рынок по предложению земельных участков различных по назначению и характеристикам присутствует только в крупных населенных пунктах республики, к таким можно отнести следующие города: Якутск, Мирный, Ленск, Олекминск, Покровск, Вилюйск.

В поселениях городского и сельского типа республики рынок по предложению земельных участков в основном представлен участками под индивидуальное жилищное строительство. Также следует отметить, что во многих районах республики земля находится в муниципальном распоряжении и выдается на безвозмездной основе физическим и юридическим лицам с целью развития уровня жизни и инфраструктуры населенного пункта. Земельные участки, имеющие площади в несколько тысяч гектаров, как правило, редко выходят на открытый рынок, в основном подобного рода объекты принадлежат крупным компаниям, которые являются бюджетообразующими.

Наиболее развитым рынком по предложению земельных участков является рынок города Якутска, поскольку Якутск является административным центром Республики Саха (Якутии).

Рынок Земельных участков под ИЖС и дачное строительство г. Якутска.

Наиболее активный спрос и предложение на земельные участки под ИЖС и дачное садоводство прослеживаются в городской черте, в таких районах, как «Сергеляхское шоссе», «Сайсарский округ» (Билибина, Ильменская, Чайковского, Лонгинова, Чехова и т.д.), «Покровский Тракт», «Хатынг-Юряхское шоссе», «Объездное шоссе». Из данной категории земельных участков наиболее востребованы земельные участки с возможностью переоформления в ИЖС или уже оформленные под ИЖС для проживания и прописки. Цена на земельные участки, расположенные в данных районах варьируется в среднем от 800 руб. до 4 000 руб. за 1 кв.м. в зависимости от местоположения удаленности от дороги (наиболее дорогие участки расположены на 1й линии) и проходимости.

Рынок земельных участков под коммерческое использование г. Якутска

Наибольшим спросом пользуются земельные участки расположенные непосредственно в центральной части города, но поскольку в центре земельные участки выходят на открытые торги крайне редко, спрос на земельные участки перешел на периферийные районы с наиболее интенсивным транспортным потоком. К таким улицам можно отнести: Автодорожная, Чернышевского, Дежнева, Чайковского, Ильменская, Жорницкого, Строителей, Пионерская, Космонавтов, Окружное шоссе, Авиационная, Б. Марлинского и т.д. Зачастую участки, расположенные в этих районах оформлены под ИЖС, и приобретаются с целью коммерческого использования и последующего перевода в «нежилое». Цены на земельные участки, расположенные в данных районах варьируется в среднем от 4 000 руб. до 20 000 руб. за 1 кв.м. (независимо от разрешенного использования) в зависимости от местоположения удаленности от дороги (наиболее дорогие участки расположены на 1й линии) и пешеходной проходимости.

Сравнивая цены на земельные участки, необходимо учитывать ценообразующие факторы, присущие земле:

1. Продаваемое право;
2. Местоположение;
3. Категория земель и вид разрешенного использования (ВРИ);

4. Наличие обременений (сервитуты, доля инвестора/муниципалитета и проч.);
5. Наличие инженерных коммуникаций / согласованных и оплаченных ТУ на подключение инженерных коммуникаций;
6. Площадь участка (эффект масштаба);
7. Форма участка (влияет на плотность застройки);
8. Рельеф (плоский участок часто дороже аналогичного с уклоном);
9. Разрешенная плотность застройки;
10. Имеет значение и наличие замощения (асфальтирование, бетонирование) и ограждения.

Следует отметить, что факторы 7-10 могут быть или не быть ценообразующими в зависимости от вида разрешенного использования земельного участка. Так плотность застройки мало важна для промышленных объектов, и является важной для жилищного строительства, торговой и офисной недвижимости. Форма участка важна для ИЖС, для других ВРИ она менее значима. Эффект масштаба (зависимость удельной цены от размера участка) проявляется только для небольших (до 10 соток) участков.

Из теории оценки известно, что чем больше отношение длины участка к его ширине, тем дешевле, при прочих равных, в расчете на единицу площади становится участок. Поэтому, чаще всего, участок квадратной формы может иметь большую удельную цену, чем прямоугольный или неправильной формы. Этот фактор имеет немаловажное значение при строительстве какого-либо объекта, т.к. согласно СНИПам и Градостроительного устава имеются ограничения, как по площади застройки, так и прочих параметров (минимальная ширина вдоль фронта улицы, минимальные отступы строений от границ участка и т.д.). Значение имеет и рельеф участка. В случаях, когда участок представляет собой склон, либо неровную поверхность, то цена его, естественно, будет ниже, чем у относительно плоского, ровного участка. Улучшения таких участков удорожают строительство, а значит, при прочих равных условиях, снижает стоимость земли.

Площадь участков обычно указывается в сотках или квадратных метрах (типично для участков ИЖС и дачного строительства), квадратных метрах (для коммерческой недвижимости и многоэтажного строительства), в га (для с/х назначения). Наиболее часто встречающейся единицей сравнения является количество рублей за кв. м площади земельного участка.

Ценообразующие факторы на рынке земельных участков для промышленной застройки в г. Якутске (ФСО 3, п. 8ж)

Ценообразующий фактор	Диапазоны значений ценообразующих факторов
Продаваемое право	Права пользования на условиях аренды, диапазон скидки от права собственности [0;80%], величина скидки зависит от объема предложения права собственности, срока аренды
Тип цены (цена предложения / цена сделки)	Сделка – 0%, предложение: скидка [0; 20%]
Дата сделки, дата предложения	Конъюнктура рынка стабильная: 0%
Местоположение	[-50%; 200%]
Вид разрешенного использования	[-20%; 20%]
Наличие обременений (сервитуты, доля инвестора/муниципалитета и проч.)	[-50%; 80%]
Наличие инженерных коммуникаций / согласованных и оплаченных ТУ на подключение инженерных коммуникаций	[-20%; 20%]
Площадь земельного участка (эффект масштаба)	[-20%; 20%]
Форма участка	[-10%; 10%]
Рельеф участка	[-10%; 10%]
Наличие объектов благоустройства	[-20%; 20%]

10. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке

10.1. Методика оценки объектов недвижимости

В соответствии со сложившейся практикой оценка рыночной стоимости осуществляется с точки зрения трех классических подходов: сравнительного, затратного и доходного. Каждый из них имеет свои сильные и слабые стороны, применение того или иного подхода обусловлено спецификой объекта, целью и назначением оценки. В целом все три подхода взаимосвязаны. Каждый из них предполагает использование различных видов доступной информации.

Основные принципы, заложенные в подходах к оценке рыночной стоимости недвижимости, основаны на ожиданиях пользователя, влиянии рыночной среды, наилучшем и наиболее эффективном использовании имущества. Важнейшими из них являются принципы полезности, замещения, ожидания будущих доходов, сбалансированности затрат и ожидаемых доходов, конкуренции, предложения и спроса, и наилучшего и наиболее эффективного использования.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения Объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство Объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии Объекта оценки с использованием применявшихся при создании Объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение Объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования Объекта оценки. Доходный подход основан на расчете чистой текущей стоимости будущих денежных потоков, относящихся к Объекту оценки. Данный подход представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость финансового актива непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данный актив. Приведенная к текущей стоимости сумма будущих доходов служит ориентиром того, сколько готов заплатить за объект потенциальный инвестор.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на сравнении Объекта оценки с объектами - аналогами Объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом Объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный Объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Согласование результатов. Итоговая оценка стоимости

В зависимости от конкретной ситуации результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Для определения итоговой величины используется метод средневзвешенной стоимости, метод анализа иерархии, а также экспертное мнение оценщика.

10.2. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов для объектов недвижимости

Отказ от использования методов затратного подхода

Затратный подход исходит из того, что инвестор, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется ему получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек. Затратный подход для оценки непосредственно земли (незастроенного участка) не применяется, так как земля нерукотворна и не может быть воспроизведена физически, за исключением уникальных случаев. Поэтому при оценке незастроенных земельных участков, не имеющих улучшений, выступающих в качестве земли как таковой, как территории или пространства, методы затратного подхода не применяются.

Методы затратного подхода в оценке земельных участков, как правило, применяются в комбинированных методах определения стоимости земли в составе единого объекта недвижимости. В этих случаях стоимость земли определяется как стоимость затрат на ее приобретение (выкуп) либо как доля в общей стоимости единого объекта.

Методы затратного подхода при оценке стоимости земли могут применяться в случаях, когда стоимость земельного участка обусловлена ценностью не только непосредственно земельного участка, но и наличием на нем дополнительных принадлежностей, либо связана с необходимостью проведения дополнительных работ.

В рамках данного отчета определяется рыночная стоимость земельного участка без учета улучшений.

Затратный подход не применяется для самостоятельной оценки земельного участка, так как земельный участок является не возобновляемым активом.

Отказ от использования методов доходного подхода

Доходный подход к оценке земельных участков включает методы, позволяющие получить оценку стоимости земли исходя из ожидаемых потенциальным покупателем доходов. Данный подход применим только к земельным участкам, приносящим доход, поскольку стоимость земельного участка определяется исходя из способности земли приносить доход в будущем на протяжении всего срока эксплуатации.

Оценщик отказался от применения методов доходного подхода в связи с тем, что рынок аренды земельных участков в г. Якутске развит недостаточным образом, в результате чего не представляется с большой долей вероятности определить ожидаемый поток доходов.

Обоснование применения методов сравнительного подхода

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов (ФСО 1, п. 22). При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки. У оценщика достаточно достоверной информации для применения сравнительного подхода в настоящей оценке. Таким образом, Оценщик решил применить сравнительный подход с учетом требований п.п.14 и 22 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1) и в соответствии с п.20 ФСО №1.

Вывод: при оценке рыночной стоимости Объекта оценки использовался сравнительный подход и метод сравнения продаж в рамках данного подхода к оценке.

11. Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

11.1. Описание метода сравнения продаж

Расчет рыночной стоимости участка земли с использованием метода сравнения продаж основан на принципе замещения. Метод сравнения продаж может использоваться для оценки земли, которая фактически не застроена или рассматривается как незастроенная для целей оценки. Для использования метода необходима информация о ценах продаж земельных участков, являющихся аналогами оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий: подбор участков земли, сопоставимых по ценообразующим факторам (элементам сравнения) с оцениваемым участком, с известными ценами продаж; внесение поправок в цены продаж сопоставимых земельных участков, позволяющих учесть отличия объекта оценки от сопоставимого объекта по выбранным ценообразующим факторам (корректировка цен продаж сопоставимых объектов); расчет стоимости земельного участка как среднего или средневзвешенного значения скорректированных цен сопоставимых объектов.

При отсутствии или недостатке данных о ценах сделок с земельными участками в районе оценки, целесообразно использовать информацию о ценах на земельные участки, сложившиеся в других районах, схожих по ценообразующим факторам с территорией оценки (численность, состав и структура населения, инфраструктурная обеспеченность, природные особенности, транспортная доступность и т.п.).

При отсутствии достоверной информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложений с корректировкой на разницу между ценой предложения и ценой сделки, полученной на основе анализа рыночных данных.

В качестве единицы сравнения, как правило, следует использовать характерную для данного сегмента рынка единицу измерения (например, стоимость гектара, квадратного метра земельного участка).

Корректировка цен продаж сопоставимых незастроенных участков осуществляется по следующим элементам сравнения: имущественные права: обременение договорами аренды с условиями, не соответствующими рыночным, отсутствие права собственности на землю и т.п.; условия финансирования: использование при покупке кредитных ресурсов на условиях, не соответствующих рыночным, рассрочка платежей и т.п.; условия оплаты: безналичный расчет, наличные, векселя, взаимозачеты и т.п.; условия совершения сделки: нетипичные условия сделки, например, родственные отношения покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.; время заключения сделки с объектом-аналогом; местоположение и окружение; правовые и градостроительные ограничения по виду использования и застройке земельного участка; физические характеристики: рельеф, размеры и форма земельного участка; доступные коммунальные услуги (наличие или близость инженерных сетей, условия подключения к ним и т.п.).

Внесение поправок в цены сопоставимых участков по первым пяти элементам сравнения осуществляется на зависимой основе последовательно, а именно: каждая последующая корректировка выполняется на базе результата предыдущей. При этом последовательность корректировок не имеет значения.

Внесение поправок в цены сопоставимых участков по остальным элементам сравнения выполняется на независимой основе следующим образом: определяется алгебраическая сумма поправок в абсолютном или относительном (процентном) выражении; данная сумма используется для внесения поправки в цену аналога, полученную после внесения поправок по первым четырем элементам сравнения.

При правильном определении и внесении поправок откорректированные цены аналогов должны быть близки друг к другу и итоговое значение стоимости объекта оценки может быть определено простым усреднением конечных результатов корректировок каждого аналога. Значительные различия в конечных результатах свидетельствует о неверном проведении корректировки цен аналогов или неучете каких-то элементов сравнения. Неучет каких-то элементов сравнения может быть обусловлен объективными причинами, например, пассивностью рынка сделок с объектами, сопоставимыми с оцениваемым. В этом случае оценка итогового результата стоимости простым усреднением не может быть признана приемлемой. При наличии больших различий в результатах корректировок цен аналогов в качестве итогового результата целесообразно использовать их средневзвешенное значение, или при наличии большого количества аналогов — статистическое значение моды как наиболее часто встречающееся значение числового ряда.

11.2. Расчет рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж

В результате анализа рынка земельных участков в городе Якутске в качестве объектов сравнения были взяты, земельные участки с разрешенным использованием «под магазин». Информация была получена в открытых источниках информации, сопоставимый анализ подобранных объектов сравнения с объектом оценки представлен в таблице ниже.

Таблица 11. Характеристика объектов сравнения

Параметр	объект оценки	аналог №1	аналог №2	аналог №3
Наименование	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Под магазины	Под магазины	Под магазины	Под магазины
Месторасположение	г. Якутск, Маганский тр. 2 км	г. Якутск, Покровский тр.	г. Якутск, Маганский тр. 2 км	г. Якутск, Покровский тр.
Цена аренды, руб.	расчетная	7 000 000	3 100 000	7 000 000
Общая площадь, кв.м.	648	1500	1000	1400
Стоимость аренды 1 кв.м.		4667	3100	5000
Передаваемые права	Аренда	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения	Июнь 2020	Май 2020	Май 2020	Май 2020
Наличие надворных построек		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Рельеф участка	Сухой, ровный	Сухой, ровный	Сухой, ровный	Сухой, ровный
Инженерные коммуникации	Условно нет	Электричество	Отсутствуют	Электричество, газоснабжение
Источник информации		https://doska.ykt.ru/12322642	https://doska.ykt.ru/11166064	https://doska.ykt.ru/12352616

В рамках применения используемого метода проведем корректировки по следующим параметрам:

1. Цена предложения

Корректировка на цену предложения, предполагает уступку (торг) продавца на цену предложения. В данном случае в качестве аналогов взяты земельные участки, выставленные на продажу с торгом, корректировка по данному параметру принята на уровне -20%. Источник: Сборник корректировок, сегмент «Земельные участки», январь 2017 год, стр. 6, таблица 1 (<http://www.areall.ru/>).

Таблица 1. Уторговывание для объектов различных видов

Вид объекта	Наиболее типичное значение, %	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %
ВРИ 3,9,13	17,5	5	30
ВРИ 5,6,7,8,17	12,5	5	20
ВРИ 1	12	5	20
ВРИ 2,4	10	3	20
Земли с/х (луга, пастбища и т.д.)	22,5	15	30
Земли с/х-производства, переработки	20	12	30
Земли с/х под дачи, ИЖС	15	10	20
Земли с/х с коммерческим потенциалом	18	10	25

2. Передаваемые права

Передаваемые права на объекты сравнения – право собственности, корректировка в связи с этим составила -30%. Источник: Сборник корректировок, сегмент «Земельные участки», январь 2017 год, стр. 14, таблица 20 (<http://www.areall.ru/>).

Таблица 20. Шкала корректировок на передаваемые права на земельный участок

Вид объекта	До 3 лет*	До 10 лет	До 25 лет	До 49 лет	Более 49 лет	собственность
ВРИ 3,9,13	0,70	0,86	0,89	0,92	0,98	1,00
ВРИ 5,6,7,17	0,70	0,87	0,89	0,91	0,98	1,00
ВРИ 1	0,80	0,87	0,89	0,91	0,99	1,00
ВРИ 2,4	0,80	0,85	0,87	0,95	0,97	1,00
Земли с/х с возможностью возведения ОКС/без возможности возведения ОКС	0,70/0,30	0,75/0,50	0,80	0,85	0,95	1,00

3. Условия финансирования

Условия финансирования у сравниваемых объектов – типичные, корректировка в связи с этим составила 0%.

4. Условия аренды

Условия аренды сравниваемых объектов – рыночные, корректировка в связи с этим составила 0%.

5. Дата предложения

Дата оценки оцениваемого объекта – 09 июня 2020г. Все аналоги выставлены на продажу в мае 2020 года, что не требует корректировки.

6. Местоположение

Объекты сравнения №1 и №3 имеют более выгодное местоположение с точки зрения экономической привлекательности, корректировка принята экспертно и составила -30%.

7. Назначение и категория земель

Объект оценки и объекты аналоги относятся к землям населенных пунктов с разрешенным использованием под коммерческое назначение, корректировка по данному параметру в связи с этим составила 0%.

8. Площадь

В данном случае площадь объекта оценки и объектов сравнения отличается несущественно, корректировка в связи с этим не производится.

9. Наличие надворных построек

Объектом оценки является земельный участок без построек. Наличие у сравниваемых объектов надворных построек, а также их качество влияют на стоимость объекта. У всех аналогов отсутствуют надворные постройки, корректировка по данному параметру в связи с этим составила 0%.

10. Рельеф участка

У объекта оценки участок ровный, сухой, отсыпка не требуется. У всех сравниваемых объектов рельеф ровный, не затопляемый, отсыпка также не требуется, корректировка по данному параметру также принята на уровне 0%.

11. Инженерные коммуникации

Подобранные объекты сравнения и объект оценки в том числе (условно) не имеют инженерных коммуникаций, корректировка по данному параметру в связи с этим составила 0%.

Проводим согласование скорректированных величин сопоставимых продаж путем расчета средневзвешенной величины.

аналог №1	аналог №2	аналог №3
0,3	0,3	0,4

Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом представлен в таблице ниже.

Таблица 12. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки

Элемент сравнения	ед.изм.	объект оценки	Объекты сравнения		
			аналог №1	аналог №2	аналог №3
Цена аренды	руб.	расчетная	7 000 000	3 100 000	7 000 000
Общая площадь	кв.м.	648	1 500	1 000	1 400
Стоимость 1кв.м	руб.за кв.м.		4 667	3 100	5 000
Корректировка на цену аренды	руб.	расчетная	-20%	-20%	-20%
Скорректированная цена	руб.		5 600 000	2 480 000	5 600 000
Скорректированная цена	руб./кв.м.		3 733	2 480	4 000
Корректировки					
Передаваемые права		Аренда	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		-30%	-30%	-30%
Скорректированная цена			2613	1736	2800
Условия финансирования		Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена			2613	1736	2800
Условия аренды		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена			2613	1736	2800
Дата предложения		Июнь 2020	Май 2020	Май 2020	Май 2020
Корректировка	%		1,016	1,052	1,020
Скорректированная цена			2655	1826	2856
Местоположение		г. Якутск, Маганский тр. 2 км	г. Якутск, Покровский тр.	г. Якутск, Маганский тр. 2 км	г. Якутск, Покровский тр.
Корректировка	%		-30%	0%	-30%
Скорректированная цена			1859	1826	1999
Общая площадь, кв.м.		648	1 500	1 000	1 400
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена			1859	1826	1999
Наличие надворных построек			Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена			1859	1826	1999
Рельеф участка		Сухой, ровный	Сухой, ровный	Сухой, ровный	Сухой, ровный
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена			1859	1826	1999
Инженерные коммуникации		Условно нет	Электричество	Отсутствуют	Электричество, газоснабжение
Корректировка	%		-10,65%	0,00%	-24,96%
Скорректированная цена			1660,66	1826,27	1500,20
Общая чистая коррекция	%		0,11	0,55	-0,03
Весовой коэффициент			0,300	0,300	0,400
Скорректированная цена	руб./кв.м.	1 646			
Стоимость земельного участка	руб.	1 066 712			

В соответствии с произведенным выше расчетом рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная методом сравнения продаж, составила 1 066 712 руб.

12. Согласование результатов оценки

Поскольку определение рыночной стоимости Объекта оценки проводилось в рамках только одного подхода к оценке (сравнительный подход – метод сравнения продаж), согласование результатов не требуется и итоговое заключение о рыночной стоимости равно результату, полученному в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж.

Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, представляющего собой рыночную стоимость права аренды земельного участка общей площадью 648 кв.м., расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Маганский тракт 2 км, кадастровый номер 14:35:108001:20554, по состоянию на дату оценки составляет округленно:

1 067 000 (Один миллион шестьдесят семь тысяч) руб.

13. Заключение о рыночной стоимости объекта оценки

Проведенный анализ и выполненные расчеты позволяют сделать вывод о том, что итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки по состоянию на 09.06.2020 г. составляет округленно:

1 067 000 (Один миллион шестьдесят семь тысяч) руб.

14. Декларация качества (заявление о соответствии)

Подписавший данный отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися в его распоряжении данными:

- Оценка проведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 г. № 135 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки (ФСО №№ 1, 2, 3, 7);
- Также при проведении оценки были использованы стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой оценщик является;
- Обстоятельства, препятствующие проведению объективной оценки, отсутствуют;
- Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности;
- Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета;
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете;
- Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений, и являются, по мнению оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок;
- Специалист, принимавший участие в настоящей оценке, является профессиональным оценщиком, обладающим необходимыми профессиональными знаниями и навыками, подтвержденными соответствующими сертификатами и дипломами, а также имеющим достаточные знания рынка и опыт для проведения данной оценки;
- Оценщик, подписавший данный отчет, имеет право на осуществление оценочной деятельности и проведение данной оценки в соответствии с законодательством РФ в области оценочной деятельности: является членом саморегулируемой организации оценщиков, и профессиональная ответственность застрахована.

Оценщик:

Тарасова Г.Г.

15. Список литературы

При определении рыночной стоимости Объекта оценки в настоящем отчёте использовались и были учтены следующие источники и нормативные документы:

1. Конституция РФ от 12.12.1993 г.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации, часть первая от 30 ноября 1994 г. №52-ФЗ, часть вторая от 26 января 1996 г. № 15-ФЗ.
3. Налоговый кодекс Российской Федерации, часть первая от 17 июля 1998 г., часть вторая от 26 июля 2000 г.
4. Федеральный закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции) от 29.07.1998 г. №135-ФЗ.
5. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 297 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
6. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 298 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
7. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 299 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
8. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. N 611 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

Книги, справочные и периодические издания.

9. Григорьев В.В. Оценка и переоценка основных фондов: Учебно-практическое пособие. – М. ИНФРА-М, 1997. – 320 с.
10. Тарасевич Е.И. "Оценка недвижимости" Санкт-Петербург 1997 г.
11. Федотова М. А., Уткин Э. А. Оценка недвижимости и бизнеса / М. А. Федотова, Э. А. Уткин. — М., 2002.
12. Основы ценообразования в строительстве и нормативы эксплуатации зданий и сооружений – г. Санкт-Петербург, 1997г.
13. Оценка недвижимости: Учебник / Под. Ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005. – 496с.: ил.
14. Сборник рыночных корректировок СРК-2018 под. Ред. Яскевича Е.Е. «Научно-Практический Центр Профессиональной Оценки».
15. Справочник оценщика недвижимости, Том 1 «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2018 г. под редакцией Лейфера Л.А.
16. Справочник оценщика недвижимости, Том 2 «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», Нижний Новгород, 2018 г. под редакцией Лейфера Л.А.
17. Справочник оценщика недвижимости, Том 3 «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков», Нижний Новгород, 2018 г. под редакцией Лейфера Л.А.
18. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД) № 17, под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2018 г.
19. Информационные Интернет-ресурсы, указанные в Отчете.

Приложения

1. Документы, предоставленные Заказчиком
2. Данные по аналогам объекта оценки
3. Документы Оценщика

Офис филиала федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Республике Саха (Якутия)
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 16.01.2020, поступившего на рассмотрение 17.01.2020, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 4	
Всего листов выписки: 5	
17 января 2020г. № КУВИ-001/2020-667922	
Кадастровый номер:	14:35:108001:20554
Номер кадастрового квартала:	14:35:108001
Дата присвоения кадастрового номера:	09.12.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес (местоположение):	Республика Саха (Якутия), г Якутск, ул Маганский тракт 2 км
Площадь, м2:	648 +/- 5
Кадастровая стоимость, руб.:	1485565.92
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	магазины
Сведения о кадастровом инженеру:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист №2 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2
	Всего разделов: 4
	Всего листов выписки: 5
17 января 2020г. № КУВИ-001/2020-667922	14:35:108001:20554
Кадастровый номер:	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждён проект межевания территории:	данные отсутствуют
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключения договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "временные". Дата истечения временного характера сведений об объекте недвижимости: 01.03.2022.
Особые отметки:	Земельный участок подлежит снятию с государственного кадастрового учета по истечении пяти лет со дня его государственного кадастрового учета, если на него не будут зарегистрированы права.
Получатель выписки:	Авксентьева Сардана Владимировна (представитель заявителя), Заявитель: Округная администрация города Якутска

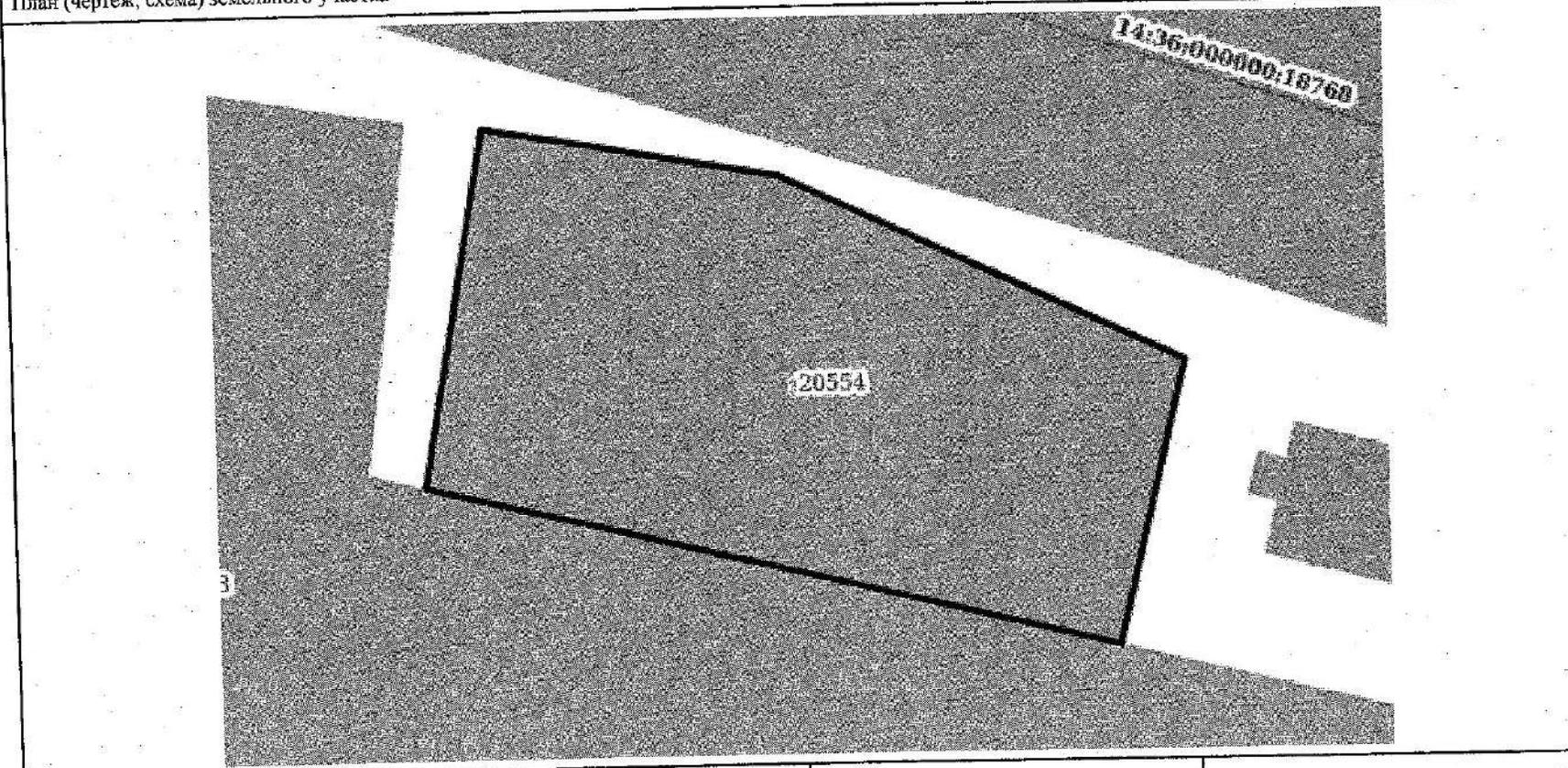
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 5
17 января 2020г. № КУВИ-001/2020-667922			
Кадастровый номер:		14:35:108001:20554	

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:300	Условные обозначения:	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 3.1	Всего листов раздела 3.1: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 5
17 января 2020г. № КУВИ-001/2020-667922			
Кадастровый номер:		14:35:108001:20554	

Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	99°51.2'	15.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	115°9.1'	22.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	193°38.9'	14.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	283°31.5'	36.13	данные отсутствуют	14:35:108001:19880	677009, Саха /Якутия/ Респ, г. Якутск, пер. Маганский, д. 3
5	1.1.5	1.1.1	10°21.8'	18.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Дополнительная информация, не указанная в объявлениях, была получена в ходе личного опроса представителей собственников рассматриваемых объекта-аналогов.

doska.ykt.ru/12322642

Земельные участки, продаю

Продать быстрее

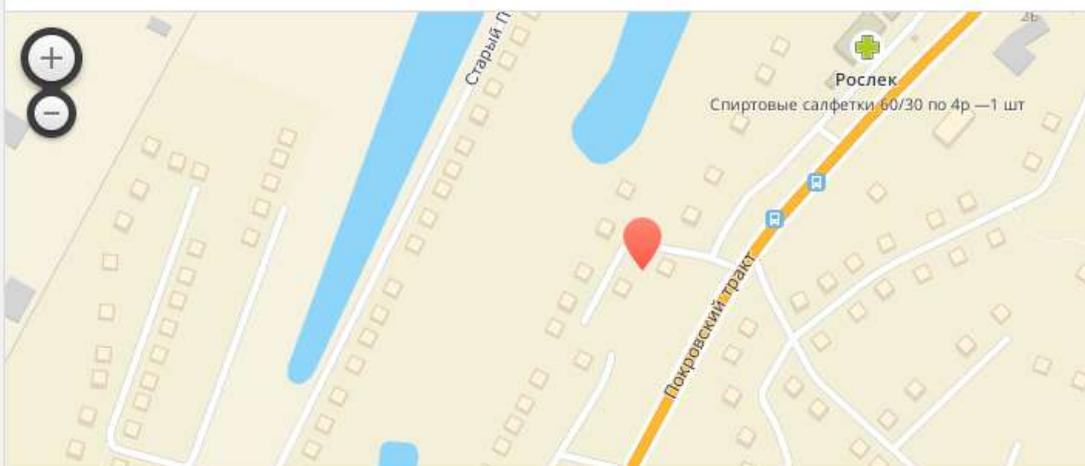
Тип: Участок

Благоустройство: Есть возможность подключения

Район: Покровский тракт

Продам участок 15 соток. Участок отсыпан, электроэнергия, рядом газ. По адресу Покровский тракт первая линия. Идеально подходит коммерческой недвижимости. Возможен объем на ваши варианты.

7 000 000 руб.



+7 924 662 5257 Есть WhatsApp

31 мая, 19:06 560



Тип: Участок Благоустройство: Есть возможность подключения
Район: Маганский тракт
Общая площадь, м²: 1000
Агентство: Эргис

Продам (или обмен на автомобиль Land Cruiser 200) земельный участок под бизнес, кад. номер 14:35:108001:7874, Маганский тракт 2 км, возле пожарной части. 10 соток, ПЕРВАЯ ЛИНИЯ, отсыпан, все коммуникации на соседних участках. Под производство, магазин, склад, базу. Без обременений. Торг на месте. Сотрудничество с риелторами, комиссия включена в цену.

3 100 000 руб.



+7 964 416 5252  Есть WhatsApp

13 мая, 18:03  1231



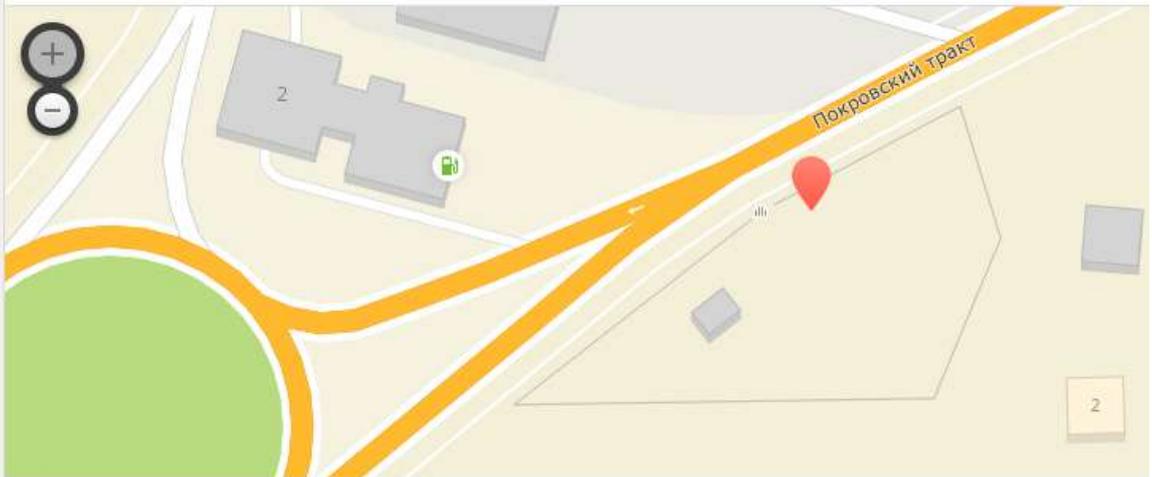
1400 м², земельные участки, продаю

Продать быстрее

Тип: Участок Благоустройство: Газ
Район: Покровский тракт
Общая площадь, м²: 1400

Участок 14 соток первая линия. Назначение земли под магазин. Отсыпан, огорожен. Идеально подходит для коммерции. Есть электроэнергия, газ.

7 000 000 руб.



+7 924 662 5257  Есть WhatsApp

31 мая, 17:31  246





ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Тарасова Галина Григорьевна

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 9813 № 495271, выдан 10.09.2013г.

МРО УФМС России по Республике Саха (Якутия) в г. Якутске

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

«01» ноября 2013г., регистрационный № 008759

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

Выдано «01» августа 2017 года.

Президент

С.А. Табакова



0024239 *



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☒ 107078, г. Москва, а/я 308;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс: (499) 267-87-18; E-mail: info@sroroo.ru; http://www.sroroo.ru



Член Международной федерации
участников рынка недвижимости
(FIABCI)



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков
(TEGoVA)



Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки
(IVSC)

Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Тарасовой Галины Григорьевны

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Тарасова Галина Григорьевна является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»

и включен(а) в реестр оценщиков
за регистрационным № 008759

«01» ноября 2013г.

Добровольная приостановка права осуществления оценочной
деятельности с 01.01.2016 по 01.08.2017

Основание: Протокол Совета РОО №105 от 07.02.2017 г.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 01 августа 2017 г.

Дата составления выписки «01» августа 2017г.

Президент
саморегулируемой
организации оценщиков



С.А. Табакова
С.А. Табакова
Тарасова Галина Григорьевна
Галина Григорьевна

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке

ПП-3 № 022743



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

*Керия Верна
Ташмис*

Регистрационный номер 7144



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

Настоящий диплом выдан *Ми*
Ташмиса Григорьевна
в том, что он(а) с *28 марта 2012* г. по *28 июля 2013* г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) *УТБОУ ВПО*
«Самарско-Ленинградский государственный
экономический университет
по *менеджменту*
«Секция «Стратегия
«Предпринимательство (Бизнес)»
Государственная аттестационная комиссия решением от *28 июля 2013* г.
удостоверяет право (соответствие квалификации) *Ми*
Ташмиса Григорьевна



на ведение *менеджерской* деятельности в сфере *бизнеса*
степень магистра (бизнес)
Город *Самара* *2013*
Директор (директор) *М. Д. А.*

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 013423-1

« 22 » июня 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

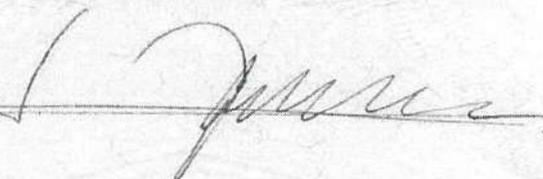
выдан

Тарасовой Галине Григорьевне

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

от « 22 » июня 20 18 г. № 73

Директор


А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 22 » июня 20 21 г.



СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 19680В4000021

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

СТРАХОВАТЕЛЬ: ОЦЕНЩИК - Тарасова Галина Григорьевна		
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.		
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».		
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)		
Страховая сумма	Франшиза	Страховая премия
3 000 000 руб. 00 коп. (Три миллиона рублей 00 копеек)	1% от страховой суммы	4 200 руб. 00 коп. (Четыре тысячи двести рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,14%	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «22» ноября 2019г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «20» ноября 2019г.	по «19» ноября 2020г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).		

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

Российская Федерация, 121552,

г. Москва, ул. Островная, д.4.

Якутский филиал: 677027,

Республика Саха(Якутия), г.Якутск,

ул. Ойунского, 7

От имени Страховщика:

/Багдасарян В.В./

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Якутск

Дата выдачи « 11 » ноября 2019г.

