ООО «Якутпромоценка»

УТВЕРЖДАЮ:
генеральный директор
ООО "Якутпромоценка"
_____ Тарский И.В.
19 марта 2021 г.
м.п.

ОТЧЕТ № 01-ЭА/4 – 12/02/2021

ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

земельного участка, кадастровый № 14:35:106001:1456, расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, с. Кильдямцы

ИСПОЛНИТЕЛЬ:
ООО «Якутпромоценка»

ЗАКАЗЧИК:
МКУ «Агентство земельных отношений» городского округа «город Якутск»

По состоянию на 19 марта 2021 года
Дата составления отчета 19 марта 2021 года

г. Якутск – 2021 г.

Заместителю руководителя
МКУ «Агентство земельных отношений»
городского округа «город Якутск»
Тимошенко С.В.

Уважаемый Сергей Васильевич!

В соответствии с Муниципальным контрактом №01-ЭА на оказание услуг по проведению оценки земельных участков от 12.02.2021 г., произведена оценка рыночной стоимости объекта оценки – земельного участка, кадастровый № 14:35:106001:1456, расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, с. Кильдямцы.

Цель и задачи оценки: Определение рыночной стоимости объекта недвижимого имущества – для совершения сделки купли-продажи.

Оценка проведена в соответствии с требованиями Федерального закона №135-ФЗ от 29 июля 1998г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в редакции, действующей на дату составления отчета); Федеральных стандартов оценки ФСО №№ 1, 2, 3, утвержденных Приказами Минэкономразвития России РФ от 20.05.2015г. №№ 297, 298, 299; Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. №611; "Стандартов и правил оценочной деятельности СМАО, Стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации саморегулируемой организации оценщиков «СОЮЗ» (СРО «СОЮЗ»).

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что итоговая стоимость объекта недвижимого имущества, по состоянию на дату оценки, составляет:

№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок, кадастровый №14:35:106001:1456	1516	**99 000**
(Девяносто девять тысяч) руб.			

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам по телефонам: 750-406, (факс 40-29-08)

С уважением,
генеральный директор ООО «Якутпромоценка»: _____ **И.В.Тарский**

ОГЛАВЛЕНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ....5
1.1. Основные факты и выводы....5
1.2. Задание на оценку....5
1.3. Сведения о заказчике оценки....9
1.4. Сведения об Оценщике и Исполнителе....9
1.5. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки....11
1.6. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных, с указанием источников их получения....11
1.7. Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики:....11
1.8. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения....11
1.9. Определение вида оцениваемой стоимости....12
РАЗДЕЛ 2. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ....13
РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ....14
3.1. Точное описание с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики земельного участка....14
3.2. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования....17
РАЗДЕЛ 4. «АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ»....18
4.1 Социально-экономическое положение регионов Российской Федерации в I полугодии 2020 г. 18
4.2. О социально-экономическом ситуации Республики Саха (Якутия) за январь-июнь 2020 года»....21
4.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект....25
4.4. Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов....25
4.5. Анализ рынка продажи земельных участков под индивидуальную жилую застройку в г. Якутске 27
4.6. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложения и цены....29
4.7. Основные выводы, относительно сегмента рынка, к которому относится Объект оценки....29
4.8. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки....29
РАЗДЕЛ 5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ....31
5.1. Оценка стоимости земельных участков....31
5.2 Отказ от применения методов затратного и доходного подходов....32
5.3 Использование методов сравнительного подхода....33
РАЗДЕЛ 6. ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА....35
6.1 Расчет стоимости земельного участка методом сравнения....35
6.2. Расчет рыночной стоимости земельного участка (14:35:106001:1456)....37
6.3. Согласование результатов различными подходами....45
РАЗДЕЛ 7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА....46
РАЗДЕЛ 8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ....47
8.1 Законы, нормативные акты, стандарты; использованные при проведении оценки....47
8.2. Перечень документов, определяющих количественные и качественные характеристики объекта оценки, полученных от Заказчика....47
РАЗДЕЛ 9. ПРИЛОЖЕНИЯ....47

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

В данном разделе представлены основные показатели, которые легли в основу получения конечного результата.

Номер Отчета об оценке (порядковый номер Отчета)
Отчет №01-ЭА/4-12/02/2021
Основание для проведения оценки
Муниципальным контрактом №01-ЭА на оказание услуг по проведению оценки земельных участков от 12.02.2021 г.
Общая информация, идентифицирующая объект оценки
Материальный объект: Земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства; для индивидуальной жилой застройки, площадь: 1516 кв. м., кадастровый номер: 14:35:106001:1456. Адрес (местоположение) объекта: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, с. Кильдямцы . * В соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости на земельный участок от 06.02.2021 г. №КУВИ-002/2021-9085627 Подробная характеристика Объекта оценки представлена в разделе «Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки».
Используемые в Отчете иностранные валюты и их курсы, установленные ЦБ РФ на дату проведения оценки
Иностранные валюты не используются
Собственник Объекта оценки
Данные отсутствуют
Заказчик проведения оценки
МКУ «Агентство земельных отношений» городского округа «город Якутск»
Балансовая стоимость Объекта оценки на последнюю отчетную дату (в случае если собственником оцениваемого объекта является юридическое лицо)
Заказчиком не предоставлены
Результаты оценки:

Затратный подход	**Не применялся**
Сравнительный подход	**99 000**
Доходный подход	**Не применялся**

Стоимость земельного участка, площадью 1516 кв.м., расположенного в РС(Я) г. Якутск, с. Кильдямцы .
99 000 (Девяносто девять тысяч) руб.

1.2. Задание на оценку

Объект оценки
Материальный объект: Земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства; для индивидуальной жилой застройки, площадь: 1516 кв. м., кадастровый номер: 14:35:106001:1456. Адрес (местоположение) объекта: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, с. Кильдямцы . Подробная характеристика Объекта оценки представлена в разделе «Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта

оценки».
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)
Земельный участок Части в объекте оценки отсутствуют
Характеристики Объекта оценки и его составных частей или ссылка на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики
Материальный объект: Земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства; для индивидуальной жилой застройки, площадь: 1516 кв. м., кадастровый номер: 14:35:106001:1456. Адрес (местоположение) объекта: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, с. Кильдямцы Характеристики Объекта оценки определяются в соответствии с документами, предоставленными Заказчиком (см. Приложения к настоящему отчету): Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости на земельный участок от 06.02.2021 г. №КУВИ-002/2021-9085627
Имущественные права на Объект оценки

Земельный участок, площадь: 1516 кв. м., кадастровый номер: 14:35:106001:1456	Право собственности на объект оценки: Данные отсутствуют, (подтверждено Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости – земельный участок от 06.02.2021 г. № КУВИ-002/2021-9085627)

Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	
Земельный участок, площадь: 1516 кв. м., кадастровый номер: 14:35:106001:1456	Оцениваемым правом на Объект оценки является **право собственности, что исходит из предполагаемого использования результатов оценки – определение рыночной стоимости.** Обременения – Не зарегистрировано

Цель оценки
Выражение суждения о величине рыночной стоимости Объекта оценки (Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 года №135-ФЗ; ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №298).
Предполагаемое использование результатов оценки
Определение стоимости земельного участка, площадью 1516 кв.м., расположенного в РС(Я) г. Якутск, с. Кильдямцы ., для совершения сделки купли-продажи
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки
При проведении настоящей оценки, Оценщик принял следующие допущения, а также установил следующие ограничения и пределы применения полученного результата оценки Объекта: Сертификат качества оценки, являющийся частью настоящего Отчета, ограничивается следующими условиями: При составлении отчета Оценщиком использовался доходный подход. Отказ от применения затратного и сравнительного подходов представлен в соответствующем разделе отчета. Ввиду отсутствия документального подтверждения имущественных прав третьих лиц, в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения, оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии указанных параметров. Заказчик и Оценщик принимают на себя обязательства по конфиденциальности суммы вознаграждения. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором. Запрещается публиковать отчет целиком или по частям или публиковать ссылки на отчет, данные содержащиеся в отчете, имени и профессиональной принадлежности оценщика без его письменного согласия. Итоговая величина стоимости Объекта является действительной исключительно на дату определения стоимости Объекта (дату проведения оценки), при этом итоговая величина стоимости Объекта может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом, если с даты составления настоящего Отчета до даты совершения сделки с Объектом или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев. Результаты определения стоимости Объекта являются профессиональным мнением Специалистов, в связи с чем Оценщик не гарантирует, что настоящий Отчет будет использован в соответствии с целями и задачами проведения оценки Объекта.
Вид стоимости
Рыночная стоимость (Федеральный стандарт оценки ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденный

Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г., №298)
Дата оценки (дата определения стоимости Объекта оценки)
Земельный участок, площадь: 1516 кв. м., кадастровый номер: 14:35:106001:1456 | 19.03.2021 г.
Срок проведения оценки
с 17.03.2021 г. по 19.03.2021 г.
Дата составления Отчета
19.03.2021 г.
Дата осмотра Объекта оценки
Осмотр объекта оценки оценщиком не производился, ввиду отсутствия адреса и ограждения объекта оценки. В связи с этим оценщиком не удалось идентифицировать расположение объекта оценки. Соответственно фотофиксация объекта оценки не возможно.
Суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость
В соответствии с п. 30 ФСО № 7 «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное». В соответствии с заданием на оценку указание границ интервала не требуется.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка
Оцениваемые права, относящиеся к объектам оценки, считаются достоверными. Оценщик не несет ответственности за юридическую достоверность предоставленных Заказчиком документов, подтверждающих право собственности на оцениваемые объекты. Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщик освобождается от ответственности за достоверность информации, предоставленной Заказчиком, и не обязан проводить ее проверку. Он также не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому, по возможности, для всех сведений, использованных в отчете об оценке, указываются источники информации. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Предполагается, что характеристики объектов, предоставленные Оценщику Заказчиком, являются достоверными, и Оценщик не несет ответственности за их неточность. Специальных измерений Оценщиком не проводилось. Предполагается, что отсутствуют какие-либо иные скрытые дефекты, которые требуют проведения специальных исследований и оказывают влияние на оцениваемую полезность объектов, но обнаружить которые невозможно путем обычного визуального осмотра или изучения технической документации, относящейся к оцениваемым объектам. Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты, которые не могут быть выявлены при визуальном осмотре объектов, и которые могут существенно повлиять на рыночную стоимость. Мнение Оценщика относительно стоимости объектов действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объектов. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что они будут проданы либо сданы в аренду на свободном рынке по цене, равной указанной в данном отчете стоимости. Осмотр объекта оценки оценщиком не производился, ввиду отсутствия адреса и ограждения объекта оценки. В связи с этим оценщиком не удалось идентифицировать расположение объекта оценки. Соответственно фотофиксация объекта оценки не возможно. В документах объекта оценки отсутствует информация о правообладателе, вид государственной регистрации права и ограничения (обременения) права. Со слов заказчика объект оценки является не разграниченной муниципальной собственностью. В связи с этим при определении стоимости объекта оценки оцениваемые права рассматриваем как собственность.
Ключевые особые допущения, оказывающие существенное влияние на получаемый результат (при их наличии)
Отсутствуют
Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки
. Заключение с Заказчиком договора на проведение оценки. . Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки. . Составление таблицы по анализу предоставленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки, о характеристиках недвижимого имущества, права на которые оцениваются. . Анализ отраслевых и локальных рынков, к которым относится Объект оценки. . Осуществление расчетов.

- Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки.
- Составление и передача Заказчику Отчета об оценке.

1.3. Сведения о заказчике оценки

Наименование:	Муниципальное казенное учреждение «Агентство земельных отношений» городского округа «город Якутск»
Реквизиты:	ИНН 1435254820 КПП 143501001, УФК по Республике Саха (Якутия) БИК 019805001, К/с 40102810345370000085, Р/с 03231643987010001600
Адрес:	677000, Республика Саха (Якутия) г. Якутск, ул. Октябрьская, 20/1
Контактные данные:	т. (4112) 42-81-50, e-mail: azo@yakadm.ru

1.4. Сведения об Оценщике и Исполнителе

Фамилия, имя, отчество специалиста участвующего в оценке	Тарский Иннокентий Васильевич – оценщик 1 категории
Местонахождение оценщика	г. Якутск, ул. Лермонтова, д. 47, этаж 3, оф.14
Контактная информация	Тел./факс 89142750406, email: tiv08@mail.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	НП «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО» включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 28.06.2007г. за № 0001.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	1. Диплом ЛВ № 180554 от 10.06.1985 г. Специальность «Лесоинженерное дело», выданный Сибирским технологическим институтом, г. Красноярска. 2. Диплом БВС № 0991535 от 20.05.2000 г. Специальность «Финансы и кредит», выданный Академией труда и социальных отношений, г. Москва. 3. Диплом о профессиональной переподготовке, серия ПП № 653073 от 27 июня 2004 г. по программе “Оценка стоимости предприятия (бизнеса)”, выданный Московским государственным технологическим академией, г. Москва. 4. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 005700-1 от 16 марта 2018 года до 16 марта 2021 года.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховая группа «СОГАЗ», страховой полис №7020 PL 0014, страховая сумма: 30 000 000 рублей, дата выдачи: 21.08.2020, срок действия полиса: с 21.08.2020 г. по 20.08.2021 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	14 лет
Фамилия, имя, отчество специалиста участвующего в оценке	Иванова Эльвира Георгиевна - оценщик
Местонахождение оценщика	г. Якутск, ул. Лермонтова, д. 47, этаж 3, оф.14
Контактная информация	Тел./факс 89142750406, email: tiv08@mail.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Саморегулируемая организация Ассоциация саморегулируемой организации оценщиков «СОЮЗ» (СРО «СОЮЗ») включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 08.08.2007 г. за № 0004.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	1. Диплом КХ №53693 от 06.08.2013 г. Специальность «Антикризисное управление», выданный Санкт-Петербургским университетом управления и экономики, г. Санкт-Петербург; 2. Диплом о профессиональной переподготовке № 772403842920 от 01 июня 2016 г. по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», выданного Негосударственным образовательным учреждением дополнительного профессионального образования «Институт профессионального образования» г. Москва. 3. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 010617-1 от 17 апреля 2018 года до 17 апреля 2021 года.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховая группа «СОГАЗ», страховой полис №7020 PL 0013, страховая сумма: 30 000 000 рублей, дата выдачи: 21.08.2020, срок действия полиса: с 21.08.2020 г. по 20.08.2021 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	4 года

ООО «Якутпромоценка»

Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщики заключили трудовые договоры	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица, с которым оценщики заключили трудовые договоры	Общество с ограниченной ответственностью «Якутпромоценка»
Основной государственный регистрационный номер, дата присвоения ОГРН юридического лица, с которым оценщики заключили трудовые договоры	ОГРН 1051402093060, дата присвоения 16.05.2005 г.
Место нахождения юридического лица, с которым оценщики заключили трудовые договоры	Россия, 677027, г. Якутск, ул. Лермонтова, 47, 3 эт. оф. 14
Почтовый адрес юридического лица, с которым оценщики заключили трудовые договоры	677027, Республика Саха (Якутия), г.Якутск, ул.Лермонтова, 47, 3 эт. оф.14
Контактная информация	Тел./факс 89142750406, email: tiv08@mail.ru
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика юридического лица, с которым оценщики заключили трудовые договоры	Страховая группа «СОГАЗ» № 7021PL0001, страховая сумма: 5 000 000 рублей, дата выдачи: 18.01.2021 г., срок действия полиса: от 18.01.2021 г. по 17.01.2022 г.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Специалисты не привлекались
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Закона №135-ФЗ	Настоящим ООО «Якутпромоценка» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». ООО «Якутпромоценка» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке. Настоящим оценщик Тарский И.В. подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Тарский И.В. 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 Тарский И.В. 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.

1.5. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Соответствие предоставленных Заказчиком документов к дате оценки	
1	Земельный участок, площадь: 1516 кв. м.	14:35:106001:1456	1.Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости на земельный участок от 06.02.2021 г. № КУВИ-002/2021-9085627	Соответствует

* Для целей настоящего отчета Оценщик, на основе предоставленной Заказчиком информации допускает, что на дату оценки, кадастровая стоимость и его другие характеристики соответствовали данным имеющимся в предоставленных документах.

Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком, за исключением указанных в Заданиях на оценку, при проведении оценки не установлены.

1.6. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных, с указанием источников их получения

Имущественные права объекта оценки
Документы, предоставленные Заказчиком: - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости на земельный участок от 06.02.2021 г. №№ КУВИ-002/2021-9085627
Количественные и качественные характеристики Объекта оценки
Документы, предоставленные Заказчиком: - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости на земельный участок от 06.02.2021 г. № КУВИ-002/2021-9085627
Социально-экономическое положение Российской Федерации на первое полугодие 2020 года
https://riarating.ru/regions/20200922/630181576.html, https://nangs.org/analytics/rosstat-doklad-sotsialno-ekonomicheskoe-polozhenie-rossii-za-yanvar-iyul-2017-goda-itogovyj-pdf
Социально-экономическое положение Республики Саха (Якутия) на январь-июнь 2020 г.
https://sakha.gks.ru/folder/38527?print=1

1.7. Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости на земельный участок от 06.02.2021 г. №КУВИ-002/2021-9085627

1.8. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения

1. Оценка проводится в рамках положений и методологии, в соответствии с Федеральным стандартом оценки (ФСО №1), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №297 г. Москва, Федеральным стандартом оценки (ФСО №2), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №298 г. Москва, Федеральным стандартом оценки (ФСО №3), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299 г. Москва, Федеральным стандартом оценки (ФСО №7), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611, а также Сводом стандартов и правил оценочной деятельности СМАО, Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации саморегулируемой организации оценщиков «СОЮЗ» (СРО «СОЮЗ»).

В соответствии с п.2. ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7 данные федеральные стандарты оценки являются обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.

2. В соответствии со ст.15 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» оценщик обязан быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования настоящего Федерального закона, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является. Соответственно применение стандартов и правил оценочной деятельности СМАО, Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации саморегулируемой организации оценщиков «СОЮЗ» (СРО «СОЮЗ»), что Оценщики являются членами и правил оценочной деятельности СМАО и СРО «СОЮЗ» и обязаны соблюдать стандарты этих организаций.

1.9. Определение вида оцениваемой стоимости

Оцениваемая стоимость – **рыночная**.

Определения вида стоимости даны в Федеральном стандарте оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденном приказом Министерства экономического развития и торговли в Российской Федерации от 20.05.2015 г. №298:

При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки – наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

РАЗДЕЛ 2. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

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

- Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
- Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежит самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения 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.
- Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с действующими стандартами ФСО.
- В процессе анализа данных ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенной помощи оценщику, подписавшего настоящий отчет.
- Оценщик обязуется хранить в тайне любые факты и данные, ставшие ему известными в результате выполнения настоящей оценки, не раскрывать и не разглашать в общем или частностях информацию какой либо третьей стороне без предварительного письменного согласия между Заказчиком и Оценщиком.

Оценщик: Тарский И.В.

РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

3.1. Точное описание с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики земельного участка

Земельный участок, площадь: 1516 кв. м., кадастровый номер: 14:35:106001:1456

Параметр	Значение параметра	Источник информации
Объект оценки, его местоположение	Республика Саха (Якутия), г. Якутск, с. Кильдямцы	1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости на земельный участок от 06.02.2021 г. №КУВИ-002/2021-9085627
Имущественные права		
Собственник Объекта оценки	Данные отсутствуют	1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости на земельный участок от 06.02.2021 г. №КУВИ-002/2021-9085627
Вид права	Информация отсутствует	
Оцениваемый вид права	Право собственности, поскольку предполагаемым использованием результатов оценки является определение рыночной стоимости.	
Обременения, связанные с объектом оценки	Не зарегистрировано	
Физические свойства объекта оценки		
Общая площадь, кв. м	1516	1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости на земельный участок от 06.02.2021 г. №КУВИ-002/2021-9085627
Кадастровый номер	14:35:106001:1456	1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости на земельный участок от 06.02.2021 г. №КУВИ-002/2021-9085627
Наличие объектов капитального строительства	Отсутствует	Информация, предоставленная Заказчиком
Наличие коммуникаций	Отсутствует возможность подключения к инженерным коммуникациям[1]	
Категория земель	Земли населенных пунктов	1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости на земельный участок от 06.02.2021 г. №КУВИ-002/2021-9085627
Разрешенное использование	Для индивидуального жилищного строительства; для индивидуальной жилой застройки	1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных

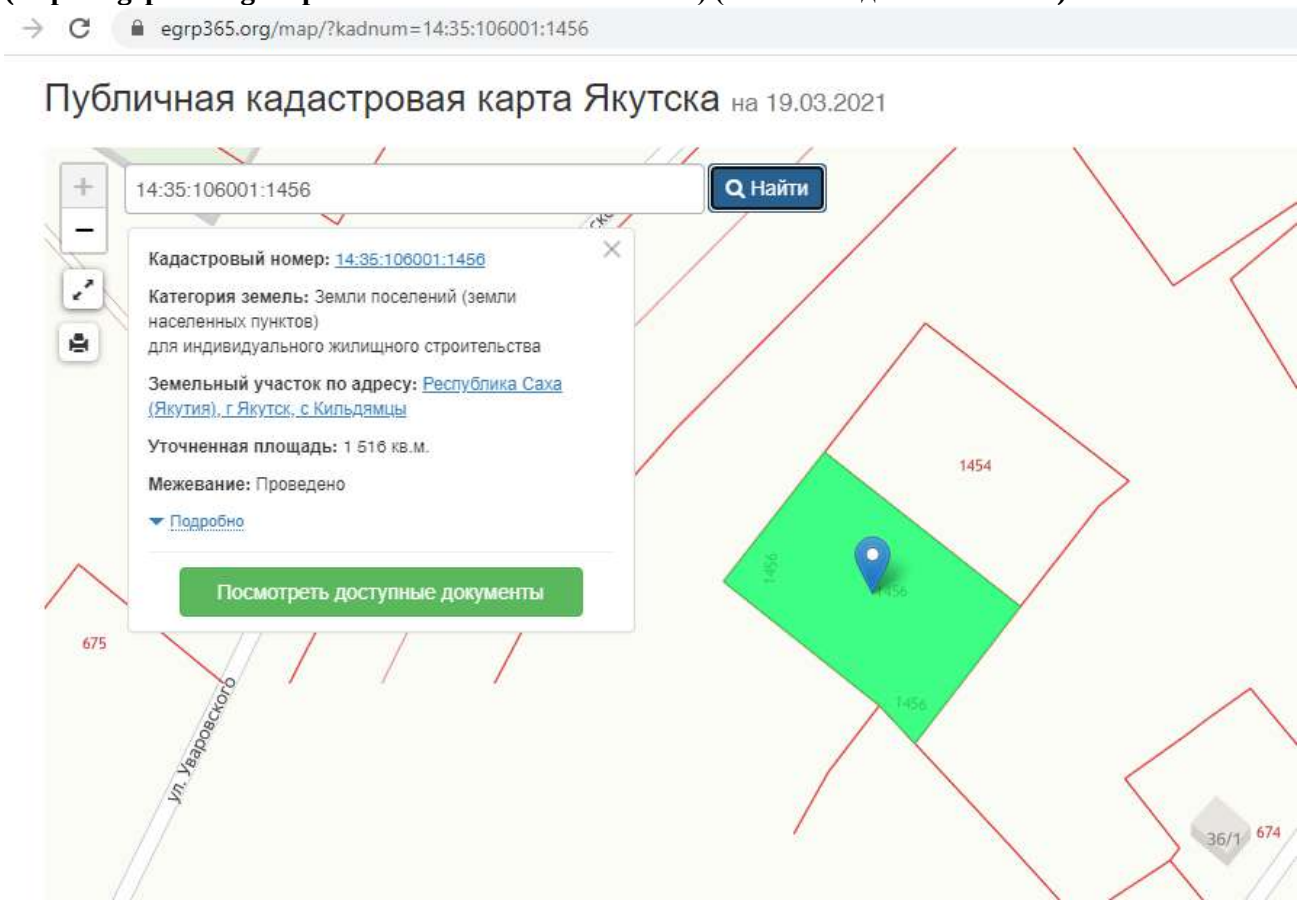
[1] Согласно письму от 20.02.2021 г. исх. №140 МУП «Пригородная теплосетевая компания» и Информации о технической возможности подключения объекта к электрическим сетям от 19.02.2021 г. исх №10/516 выданный филиалом Якутскэнерго» Центральные электрические сети

		правах на объект недвижимости на земельный участок от 06.02.2021 г. №КУВИ-002/2021-9085627
Сведения об износе Объекта оценки		
Земельный участок не подвержен износу		
Сведения об устареваниях Объекта оценки		
Земельный участок не подвержен устареваниям		
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки		
Объект оценки не имеет элементов		
Информация о текущем использовании Объекта оценки		
Соответствуют разрешенному использованию		
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость		
Не установлены		
В отношении Объекта оценки, принадлежащего физическому лицу		
Данные отсутствуют		
Балансовая стоимость, руб.		
Балансовая стоимость Объекта оценки на последнюю отчетную дату (в случае если собственником оцениваемого объекта является юридическое лицо)		

Характеристика местоположения и окружения Объекта оценки

Удаленность от транспортных магистралей, транспортная доступность	Объект оценки расположен в г. Якутск, с. Кильдямцы . Транспортная доступность – свободная, состояние дорожного покрытия удовлетворительное, представлено асфальтовым дорожным полотном. Вблизи объекта общественный и коммерческий транспорт курсирует.
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Среднее
Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры (медицинские учреждения, школы, детские сады, торговые центры, магазины, рынки и др.)	Окружающая недвижимость представлена производственно-складскими объектами
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность Объекта оценки, права на которое оцениваются, и района в целом	Объекты, снижающие привлекательность - **отсутствуют.** Объекты, значительно повышающие привлекательность - **отсутствуют.**
Данные о территориальных границах земельных участков (кадастровые планы земельных участков, копии геодезических планов или карт с обозначением и описанием местоположения), функционально обеспечивающих эксплуатацию недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Кадастровый номер - 14:35:106001:1456

Расположение Объекта оценки на публичной кадастровой карте (https://egrp365.org/map/?kadnum=14:35:106001:1456) (объект выделен зеленым):



3.2. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика, в отношении эффективного использования собственности исходя из анализа состояния рынка. Понятие «наилучшее и наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает выбор такого использования из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово приемлемых и юридически допустимых вариантов, при котором достигается максимально возможная доходность.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования включает в себя проверку соответствия различных вариантов использования объекта оценки следующим критериям (ограничениям):

- Законодательная разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах, земельным и природоохранным законодательством.
- Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.
- Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какие физически осуществимые и разрешенные законом виды использования являются доходными.
- Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых видов использования будет приносить максимальный чистый доход и, соответственно, обеспечит максимальную текущую стоимость оцениваемого объекта.

В соответствии с ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденного Приказом №611 Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года, пункт 20, при расчете рыночной стоимости земельного участка, для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости, застроенные земельные участки оцениваются как незастроенные, предназначенные для использования в соответствии с видом их фактического использования.

На основании вышеизложенного, наиболее эффективным вариантом использования земельного участка, с учетом сделанных допущений и требований ФСО, для целей настоящего отчета принимается фактическое использование, которое соответствует разрешенному использованию.

Это физически, юридически и финансово осуществимое использование, приводящее к максимальной стоимости данного объекта.

РАЗДЕЛ 4. «АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ»

4.1 Социально-экономическое положение регионов Российской Федерации в I полугодии 2020 г.

В первом полугодии 2020 года существенное влияние на экономику страны оказал фактор распространения пандемии и связанные с ним негативные явления. По оценке Росстата, падение ВВП в первом полугодии 2020 года составило 3,4%. Спад произошел в промышленном секторе, в строительстве, торговле. Снизился объем инвестиций в основной капитал, сократились реальные денежные доходы населения, выросла безработица.

Снизилось число регионов с ростом промышленного производства

По итогам первого полугодия 2020 года промышленное производство в РФ сократилось на 3,5%. Очевидно, что такое падение было вызвано ситуацией с пандемией. Для сравнения, по итогам первого полугодия прошлого года рост в промышленном секторе составлял 2,2%.

Одновременно с падением промышленного производства в целом по стране сократилось и число регионов с положительной динамикой. Таких регионов стало 44, что на 11 меньше, чем по итогам первого полугодия прошлого года.

Лидером по росту промышленного производства стала Тюменская область (+28,6%). Такой рост был обусловлен существенным увеличением производства в сфере обработки (+71,2%). Рост обрабатывающего производства в Тюменской области связан с запуском предприятия «Запсибнефтехим».

Второе место по темпам роста промышленного производства заняла Тульская область. По итогам первого полугодия 2020 года промпроизводство здесь выросло на 26,3%. В области произошел существенный рост в обрабатывающем секторе (+29,9%), а также в сфере водоснабжения (+18,9%).

Третью позицию по росту промышленного производства занимает Республика Северная Осетия-Алания (+25,9%). Ключевое влияние на такую высокую динамику оказало увеличение производства электроэнергии.

Регионы-лидеры по индексу промышленного производства в I полугодии 2020 года

Снижение промышленного производства по итогам первого полугодия 2020 года зафиксировано в 41 субъекте РФ. Наиболее значительный спад произошел в Республике Тыва. Промышленное производство здесь сократилось на 39,1%. Это было обусловлено резким спадом в сфере добычи полезных ископаемых, а именно угля и металлических руд.

Помимо Республики Тыва более чем на 10% промышленное производство сократилось в г. Севастополь, Костромской области, Ульяновской области и в Калининградской области. В остальных регионах падение промышленного производства не превысило 10%.

Производство в обрабатывающей сфере по итогам I полугодия 2020 года выросло в 45 регионах. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года их число уменьшилось на двенадцать. Лидером в этой сфере стала Магаданская область. Здесь производство в обрабатывающей сфере в первом полугодии 2020 года выросло на 75,0%. Это произошло в основном за счет существенного роста производства химических веществ и химических продуктов. В тройку лидеров по росту производства в обрабатывающей отрасли также вошли Тюменская область и Республика Алтай, где увеличение производства составило более 30%.

Общее сокращение в строительной сфере было незначительное, в половине регионов объем строительных работ вырос

По итогам первого полугодия 2020 года в строительной отрасли в целом по стране произошло небольшое падение. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» снизился на 0,5%. При этом за первое полугодие прошлого года в строительной сфере был рост на 0,1%.

Среди регионов лидером по темпам роста строительных работ по итогам первого полугодия 2020 года стала Костромская область, где объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», вырос более чем в два раза. Также существенный рост (более 50%) произошел в Астраханской области и в Республике Ингушетия. Всего же позитивная динамика строительной отрасли отмечается в 46 субъектах РФ, что на четыре больше, чем по итогам первого полугодия 2019 года.

По итогам первого полугодия 2020 года объем инвестиций в основной капитал в РФ снизился по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 4,0%. При этом по итогам первого полугодия 2019 года увеличение объема инвестиций составляло 1,1%.

Объем инвестиций в основной капитал увеличился в 44 субъектах РФ. По сравнению с первым полугодием прошлого года число регионов с положительной динамикой объема инвестиций увеличилось на три. Лидером по темпам роста объема инвестиций стала Республика Калмыкия, где показатель увеличился почти в три раза. Еще в четырех регионах рост превысил 30%.

Оборот розничной торговли снизился почти во всех регионах

Пандемия короновируса нанесла существенный урон розничной торговле. По итогам первого полугодия 2020 год сокращение составило 6,4%. При этом за первое полугодие прошлого года рост оборота розничной торговли составлял 2,1%.

Рост оборота розничной торговли произошел лишь в шести субъектах РФ. В Челябинской области оборот розничной торговли сохранился на прежнем уровне, в остальных же 78 регионах было падения показателя. Наиболее существенно оборот розничной торговли вырос в Томской области (+2,3%).

Сократились реальные денежные доходы населения, падение произошло в 64 субъектах РФ

По итогам первого полугодия 2020 года, согласно данным Росстата, реальные денежные доходы населения в РФ по сравнению с аналогичным периодом прошлого года снизились на 3,1%. При этом по итогам первого полугодия 2019 года также было падение, но менее значительное (-0,4%).

Реальные денежные доходы населения в первом полугодии 2020 года выросли в 20 субъектах РФ. Из них наиболее существенный рост (более 3%) зафиксирован в Чукотском автономном округе и в Ямало-Ненецком автономном округе.

Регионы-лидеры по приросту реальных денежных доходов населения в I полугодии 2020 года

Сократились реальные денежные доходы населения в 64 субъектах РФ. Наибольшее падение отмечается в Республике Северная Осетия-Алания (-8,7%). Еще в девяти регионах сокращение составило более 5%. В Ленинградской области реальные денежные доходы населения остались на прежнем уровне.

По итогам первого полугодия 2020 года номинальная заработная плата в РФ выросла на 5,8%. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года темп роста заработной платы снизился (по итогам первого полугодия 2019 года номинальная заработная плата в целом по РФ увеличилась на 7,1%).

На региональном уровне рост произошел в 84 субъектах РФ. Лидером стала Республика Калмыкия (+11,0%). Снижение показателя произошло только в Костромской области, где падение номинальной заработной платы составило 1,8%.

Отношение денежных доходов населения к стоимости фиксированного набора потребительских товаров и услуг по итогам первого полугодия 2020 года по РФ составило 1,95. При этом за аналогичный период прошлого года значение показателя было 2,03. Соотношение денежных доходов и стоимости набора потребительских товаров и услуг в первом полугодии 2020 года выросло в 19 регионах, в 66 субъектах РФ этот показатель снизился.

Лидерами по отношению денежных доходов к стоимости фиксированного набора товаров и услуг стали Ямало-Ненецкий автономный округ и Ненецкий автономный округ, где данный показатель превышает значение 4,0.

Практически во всех регионах выросла безработица

На фоне ситуации, связанной с пандемией коронавируса, произошел рост безработицы. За апрель-июнь 2020 года уровень безработицы составил 6,0%, в то время как за аналогичный период прошлого года безработица была на уровне 4,6%.

За апрель-июнь 2020 года уровень безработицы вырос в 81 регионе, в 3 субъектах РФ показатель не изменился, и лишь в одном регионе уровень безработицы снизился.

Самый значительный рост безработицы отмечается в Республике Тыва (+7,8 процентных пункта), в Республике Северная Осетия-Алания (+6,1 процентных пункта) и в Кабардино-Балкарской Республике (+5,5 процентных пункта). В Смоленской области, Новосибирской области и в Камчатском крае безработица сохранилась на прежнем уровне. Снижение безработицы произошло только в Чукотском автономном округе (-1,2 процентных пункта).

Рост ключевых показателей произошел только в одном субъекте РФ

Проведенный экспертами РИА Рейтинг анализ позволил выделить регионы, имеющие отрицательную и положительную динамику по основным показателям по итогам первого полугодия 2020 года. Во внимание принимался индекс промышленного производства, динамика объема

строительных работ, динамика оборота розничной торговли, динамика реальных денежных доходов населения.

По всем перечисленным показателям рост произошел только в Сахалинской области. Падение по всем ключевым показателям произошло в двенадцати субъектах РФ. Это Республика Башкортостан, Республика Татарстан, Кировская область, Оренбургская область, Владимирская область, Кемеровская область, Калужская область, Ненецкий автономный округ, Республика Саха (Якутия), Нижегородская область, Ульяновская область и г. Севастополь.

В большинстве регионов сократились налоговые и неналоговые доходы, и при этом снизилось число субъектов РФ с профицитным бюджетом

Согласно данным Федерального казначейства, в первом полугодии 2020 года суммарные доходы консолидированных бюджетов всех регионов РФ выросли по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 2,1% (+131,8 млрд рублей). При этом произошло сокращение налоговых и неналоговых доходов, а общий рост обеспечило увеличение безвозмездных поступлений.

Доходы консолидированных бюджетов выросли в 69 субъектах РФ. Лидером стала Еврейская автономная область, где совокупные доходы выросли на 39,3%. Также более чем на 30% доходы выросли в Республике Ингушетия, Республике Тыва и в Республике Калмыкия.

Суммарные налоговые и неналоговые доходы консолидированных бюджетов всех субъектов РФ сократились на 7,2%, или на 378,6 млрд руб. Снижение показателя произошло в 67 регионах.

По итогам первого полугодия 2020 года суммарный дефицит консолидированных бюджетов всех субъектов РФ составил 213,7 млрд рублей, при том что за аналогичный период прошлого года был профицит в размере 695,7 млрд рублей. По итогам первого полугодия 2020 года в 38 субъектах РФ консолидированные бюджеты были исполнены с профицитом. Это на 21 регион меньше, чем в первом полугодии прошлого года.

По данным Министерства финансов РФ, суммарный объем государственного долга всех субъектов РФ после длительного периода снижения по итогам первого полугодия 2020 года вырос на 1,2%, составив 2,139 триллиона рублей. Объем государственного долга увеличился в 33 регионах РФ, в 32 регионах госдолг снизился и в 20 – не изменился.

После прохождения пика пандемии российская экономика постепенно восстанавливается, однако рассчитывать на достижение хотя бы прошлогодних показателей не приходится. По итогам 2020 года ключевые макроэкономические показатели наверняка продемонстрируют отрицательную динамику, что найдет свое отражение и на региональном уровне.[2]

[2] https://riarating.ru/regions/20200922/630181576.html

Основные экономические и социальные показатели[3]

	I полугодие 2020 г.	В % к I полугодию 2019 г.	Справочно I полугодие 2019 г. в % к I полугодию 2018 г.
Валовой внутренний продукт		96,4[1)]	100,8
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	6916,6	96,0	101,1
Реальные располагаемые денежные доходы		96,3[2)]	99,7[3)]
1) Предварительная оценка. *2) Оценка.* *3) Предварительные данные.*			

	Июль 2020 г.	В % к		Январь-июль 2020 г. в % к январю-июлю 2019 г.	Справочно		
		июлю 2019 г.	июню 2020 г.		июль 2019 г. в % к		январь-июль 2019 г. в % к январю-июлю 2018 г.
					июлю 2018 г.	июню 2019 г.	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		94,1	107,3	95,7	102,9	104,8	101,2
Индекс промышленного производства		92,0	103,4	95,8	102,8	101,9	102,3
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	588,7	104,0	186,1	103,3	106,1	184,3	102,2
Грузооборот транспорта, млрд т-км	429,6	91,6	104,2	93,6	99,2	102,9	101,5
в том числе железнодорожного транспорта	209,4	98,2	105,9	95,2	97,1	103,5	101,3
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2843,2	97,4	108,2	94,2	101,5	102,4	102,0
Объем платных услуг населению, млрд рублей	666,5	74,5	109,3	79,7	100,0	100,9	100,1
Индекс потребительских цен		103,4	100,4	102,9	104,6	100,2	105,0
Индекс цен производителей промышленных товаров		97,8	104,3	94,2	101,1	97,3	107,7
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	4,7	140,6	102,7	116,5	93,4	100,9	94,2
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	3,3	в 4,6р.	118,8	в 2,2р.	105,3	97,5	103,2

	Июнь 2020 г.	В % к		I полугодие 2020 г. в % к I полугодию 2019 г.	Справочно		I полугодие 2019 г. в % к I полугодию 2018 г.
		июню 2019 г.	маю 2020 г.		июнь 2019 г. в % к		
					июню 2018 г.	маю 2019 г.	
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	43,1	82,2	113,0	83,0	91,3	100,2	97,1
в том числе:							
экспорт товаров	24,2	74,7	115,7	77,1	89,1	100,0	96,9
импорт товаров	18,9	94,4	109,7	93,4	95,0	100,5	97,3
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	52123	103,8	102,6	105,8	107,7	102,9	107,1
реальная		100,6	102,4	102,9	102,9	102,9	101,9

4.2. О социально-экономическом ситуации Республики Саха (Якутия) за январь-июнь 2020 года»4

ОБОРОТ ОРГАНИЗАЦИЙ

В январе-июне 2020 года оборот организаций всех видов экономической деятельности составил – 580482,9 млн. рублей, по сравнению с данными января-июня 2019 года показатель снизился на 18,3% за счет организаций видов деятельности «добыча полезных ископаемых» на 24,1% (доля в общем обороте республики 56,4%), «строительство» - на 41,5% (6,9%), «транспортировка и хранение» - на 13,9% (5,5%), «обрабатывающие производства» - на 17,0% (2,5%), «деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги» - на 7,1% (0,5%), «образование» - на

[3] https://nangs.org/analytics/rosstat-doklad-sotsialno-ekonomicheskoe-polozhenie-rossii-za-yanvar-iyul-2017-goda-itogovyj-pdf

[4] https://sakha.gks.ru/folder/38527?print=1

21,0% (0,3%), «предоставление прочих видов услуг» - на 23,9% (0,05%), «деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений» - на 54,8% (0,04%).

ПРОМЫШЛЕННОЕ ПРОИЗВОДСТВО

В январе-июне 2020 года **индекс промышленного производства** составил 91,1% к соответствующему периоду предыдущего года, в том числе по видам экономической деятельности: «добыча полезных ископаемых» - 90,1%, «обрабатывающие производства» - 86,8%, «обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» - 101,8%, «водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» - 115,1%.

По сравнению с январем-июнем предыдущего года **увеличились** объемы добычи полезных ископаемых: нефть обезвоженная, обессоленная и стабилизированная - 115,1%, конденсат газовый нестабильный – 141,7%, газ горючий природный – 2,8р., концентраты золотосодержащие – 113,0%. Увеличилось производство сливок - 123,0%, продуктов кисломолочных (кроме сметаны) - 107,1%; услуг по печатанию газет – 131,6%, пропана и бутана сжиженных - 101,7%,электроэнергии – 101,9%, пара и горячей воды – 101,7%.

Отмечено снижение по следующим видам промышленной продукции: уголь каменный - 79,3%, уголь каменный и бурый обогащенный – 81,4%, концентраты серебряные – 67,0%, концентраты сурьмяные – 78,2%, алмазы природные (кроме технических) необработанные, распиленные, расколотые или грубо обработанные – 49,4%, алмазы технические, необработанные, распиленные, расколотые или грубо обработанные – 51,5%. Уменьшилось производство говядины, кроме субпродуктов – 62,7%, свинины, кроме субпродуктов – 97,9%, мяса и субпродуктов пищевых домашней птицы – 86,1%, изделий колбасных, включая изделия колбасные для детского питания – 87,9%, полуфабрикатов мясных, мясосодержащих, охлажденных, замороженных – 96,2%, рыбы переработанной и консервированной, ракообразных и моллюсков – 77,6%, молока, кроме сырого – 93,9%, масла сливочного – 99,0%, творога – 94,2%, изделий хлебобулочных недлительного хранения – 91,0%, изделий макаронных и аналогичных мучных изделий - 80,9%, кондитерских изделий – 90,4%; лесоматериалов, продольно распиленных или расколотых, разделенных на слои или лущеных, толщиной более 6 мм - 96,8%, бензина автомобильного – 64,3%, блоков и прочих изделий сборных строительных для зданий и сооружений из цемента, бетона или искусственного камня – 88,7%, изделий ювелирных и их частей; ювелирных изделий из золота или ювелирных изделий из серебра и их частей – 8,7%, алмазов природных обработанных – 54,0%.

СЕЛЬСКОЕ ХОЗЯЙСТВО

Валовая продукция сельского хозяйства в январе-июне 2020 года составила 4920,0 млн.рублей, по сравнению с данными января-июня 2019 года показатель увеличился на 0,4% в сопоставимых ценах.

На начало июля 2020 года **поголовье** крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий составило 239,2 тыс. голов (на 1,2% больше по сравнению с аналогичной датой предыдущего года), из него коров – 75,7 (на 0,4% больше), свиней – 24,3 (на 2,5% больше), лошадей – 242,5 (на 0,1% больше), северных оленей – 173,1 (на 6,4% больше), птиц всех видов – 811,8 тыс.голов (на 9,1% меньше).

Производство скота и птицы на убой (в живом весе) составило 3122,6 тонн (87,2% к январю-июню 2019 года), молока – 58119,7 тонн (103,5%), яиц – 65124,9 тыс. штук (100,8%).

ИНВЕСТИЦИИ И СТРОИТЕЛЬСТВО

В январе-марте 2020 г., по оценке, **инвестиции в основной капитал** составили 44079,3 млн. рублей или 56,6% (в сопоставимых ценах) к январю-марту 2019 г.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» (с учетом объема работ, не наблюдаемых прямыми статистическими методами), в январе-июне 2020 года составил 48739,1 млн. рублей или 57,1% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.

В январе-июне 2020 г. было **введено 984 жилых дома** общей площадью 154652 кв. метров, из них на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства - 4 жилых дома общей площадью 160 кв. метров.

Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах в январе-июне 2020 года составила 80882 кв. метров, в том числе без учета жилых домов на участках для ведения садоводства 80722 кв. метров или 118,8% к соответствующему периоду 2019 года.

ТРАНСПОРТ

В январе-марте 2020 года **грузооборот автомобильного транспорта** организаций всех видов экономической деятельности, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, составил 205,2 млн. тонно-километров (на 11,1% больше, чем в январе-марте 2019 года).

Пассажирооборот автомобильного транспорта в январе-июне 2020 года составил 128,3 млн. пассажиро-километров (на 43,9% меньше, чем в январе-июне 2019 года).

РЫНКИ ТОВАРОВ И УСЛУГ

Оборот розничной торговли составил 151692,9 млн. рублей, что в сопоставимых ценах на 15,8% меньше, чем в январе-июне 2019 года. В расчете на душу населения розничная торговля товаров составила 92894,3 рубля.

Оборот общественного питания (оборот ресторанов, баров, кафе, столовых при предприятиях и учреждениях, а также организаций, осуществляющих поставку продукции общественного питания) составил 7910,6 млн. рублей, что в сопоставимых ценах на 18,3% ниже, чем в январе-июне 2019 года.

Населению республики было оказано **платных услуг** на сумму 31194,6 млн. рублей, что в сопоставимых ценах на 29,5% ниже, чем в январе-июне 2019 года. Снижение отмечено по всем видам услуг, наибольшее - по почтовой связи и курьерской услуги (на 76,0%), специализированных коллективных средств размещения (на 73,8%), туристических агентств, туроператоров и прочих услуг по бронированию и сопутствующих им услуг (на 68,0%), культуры (на 55,0%), бытовых (на 49,5%).

ЦЕНЫ

В июне 2020 года к предыдущему месяцу отмечен рост индексов потребительских цен на товары и услуги (100,5%), цен производителей сельскохозяйственной продукции (100,3%). Тарифы на грузовые перевозки остались неизменными. Отмечено снижение цен производителей промышленных товаров (97,2%) и цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения (99,0%).

Индекс потребительских цен на товары и услуги в июне 2020 года по сравнению с предыдущим месяцем составил 100,5%, в том числе на продовольственные товары – 100,6%, непродовольственные товары - 100,1%, услуги – 100,8%.

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в расчете на месяц на конец июня 2020 года составила 7024,5 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем повысилась на 2,1%.

ФИНАНСЫ ПРЕДПРИЯТИЙ

В январе-апреле 2020 года, по оперативным данным, **сальдированный финансовый результат** (прибыль минус убыток) организаций составил 60524,5 млн. рублей, или 82,8% к январю-апрелю 2019 года.

Прибыль получили 164 организации в размере 79329,9 млн. рублей, что по сравнению с январем-апрелем 2019 года больше на 0,9%. **Убыток** получили 127 организаций на сумму 18805,4 млн. рублей, что в 3,4 раза больше уровня января-апреля 2019 года.

Доля убыточных организаций составила 43,6% от общего количества организаций (по сопоставимому кругу за январь-апрель 2019г. – 34,7%).

На конец апреля 2020 года по сравнению с данными на конец марта 2020 года: **суммарная задолженность по обязательствам организаций** составила 588,0 млрд. рублей и уменьшилась на 23,8%, из нее просроченная – 58,0 млрд. рублей (9,9% от общей суммы задолженности) и уменьшилась на 5,7%; **кредиторская задолженность** составила 123,9 млрд. рублей и уменьшилась на 21,8%, из нее просроченная – 10,2 млрд. рублей (8,2% от общей суммы кредиторской задолженности) и уменьшилась на 9,2%; **задолженность по полученным кредитам банков и займам организаций** составила 464,0 млрд. рублей и уменьшилась на 24,4%, из нее просроченные долги – 47,8 млрд. рублей (10,3% всей задолженности) и уменьшились на 4,9%; **дебиторская задолженность** составила

158,5 млрд. рублей и уменьшилась на 16,8%, из нее просроченная – 14,0 млрд. рублей (8,9% от общего объема дебиторской задолженности) и уменьшилась на 24,4%.

УРОВЕНЬ ЖИЗНИ НАСЕЛЕНИЯ

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата одного работника в январе-мае 2020 года по сравнению с январем-маем 2019 года повысилась на 4,9% и составила 74206,3 рубля. **Реальная начисленная заработная плата** по сравнению с январем-маем 2019 года выросла на 1,5% (темп роста номинальной заработной платы 104,9% при темпе роста цен 103,3%).

Просроченная задолженность по заработной плате (по кругу видов экономической деятельности, наблюдаемых в соответствии с Федеральным планом статистических работ) по состоянию на 1 июля 2020 года сложилась из-за отсутствия собственных средств в пяти организациях в сумме 30,7 млн. рублей перед 311 работниками. Из общей суммы задолженности 38,7% приходилось на занятых в здравоохранении и социальных услугах, 28,8% - в транспорте, 19,0% - в рыболовстве и рыбоводстве, 13,4% - в строительстве. Из организаций, имеющих просроченную задолженность по заработной плате, одна организация находилась в *процессе конкурсного производства* – **2,1 млн. рублей.**

Просроченная задолженность по заработной плате **в расчете на одного работника**, перед которым имеется задолженность, составила 98595 рублей, в организациях находящихся в *процессе конкурсного производства* – 41 520 рублей.

По сравнению с предыдущим месяцем задолженность уменьшилась на **9239 тыс. рублей** или на 23,2% за счет видов экономической деятельности «управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе» на 15166 тыс. рублей, «сельское хозяйство, охота и предоставление услуг в этих областях, лесозаготовки» - на 883 тыс. рублей, снижение суммы задолженности в рыболовстве, рыбоводстве на 3007 тыс. рублей, в строительстве - на 11516 тыс. рублей, на транспорте - на 100 тыс. рублей.

ЗАНЯТОСТЬ И БЕЗРАБОТИЦА

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше[5] в марте-мае 2020г. составила 499,8 тыс. человек (здесь и далее согласно методологическим указаниям Росстата численность является средней за период), в том числе занятых – 462,1 тыс. человек и безработных – 37,6 тыс. человек. Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в марте-мае 2020г. была выше, чем в соответствующем периоде предыдущего года на 0,3% (на 1,5 тыс. человек), в том числе численность безработных – на 10,6% (на 3,6 тыс. человек) и занятых – ниже на 0,5% (на 2,2 тыс. человек).

Уровень безработицы в возрасте 15 лет и старше составил 7,5% и увеличился по сравнению с мартом-маем 2019г. (6,8%).

Среднесписочная численность работников организаций (с учетом субъектов малого предпринимательства – юридических лиц) в январе-мае 2020 года по сравнению с соответствующим периодом 2019 года снизилась на 1,9% (6930 человек) и составила 360047 человек.

По данным Государственного комитета Республики Саха (Якутия) по занятости населения, на конец июня 2020 г. в органах службы занятости населения состояли на учете 28593 незанятых трудовой деятельностью гражданина, из них 24737 человек имели статус **безработного** (по сравнению с соответствующим месяцем 2019 года больше в 2,6 раза), в том числе 21783 человека получали пособие по безработице.

Уровень зарегистрированной безработицы на конец июня 2020 года составил 4,9%, что выше соответствующего уровня прошлого года (1,9%).

ДЕМОГРАФИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ

По оценке **численность постоянного населения** республики на 1 января 2020 года составила **971996 человек** (городское – 642708, сельское – 329288). По сравнению с предыдущим годом численность населения увеличилась на 4987 человек, или на 0,52%, городского - на 5257 человек или на 0,82%, сельского – снизилась на 270 человек или на 0,08%.

[5] С января 2017 г. федеральное выборочное обследование рабочей силы проводится среди населения в возрасте 15 лет и старше (до 2017г. в возрасте 15-72 лет).

В январе-мае 2020 года по сравнению с соответствующим периодом 2019 года в целом по республике:

- число **родившихся** – 4838 человек (меньше на 393 человека или на 7,5%), число **умерших** – 3173 человека (меньше на 76 человек или на 2,3%), число родившихся превысило число умерших на 52,5% (в январе-мае 2019г. – на 61,0%);

- **естественный прирост** населения – 1665 человек (меньше на 317 человек или на 16,0%);

- **прибыло** (включая внутриреспубликанскую миграцию) – 16676 человек (больше на 3353 человека или на 25,2%), **выбыло** (включая внутриреспубликанскую миграцию) – 12512 человек (меньше на 2282 человека или на 15,4%);

- миграционная ситуация характеризовалась сменой миграционной убыли - 1471 человек на **миграционный прирост** 4164 человека.

В структуре миграционных потоков (суммы числа прибывших и выбывших) республики преобладала внешняя миграция, на ее долю в январе-мае 2020 года приходилось 51,5% от общей миграции, на внутриреспубликанскую миграцию – 48,5%, в январе-мае 2019 года на внутриреспубликанскую миграцию приходилось 57,4%, на внешнюю миграцию – 42,6% от общей миграции.

4.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Исходя из приведенной характеристики объекта оценки, можно сделать вывод, что оцениваемый объект относится к рынку земельных участок с категорией – Земли населенных пунктов, расположен в крупном населенном пункте с активным рынком, может быть позиционирован на рынке г. Якутска.

Оценщиком был определен сегмент рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Далее, в соответствии с п. 11 ФСО №7, произведен анализ фактических данных о ценах предложений с объектами аналогичных земельных участков с указанием интервала значений цен.

4.4. Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов

В настоящем разделе приводятся общие сведения о г. Якутске, описание существующей ситуации и тенденций на рынке земельных участков. Согласно п. 11 ФСО №7 объем исследований определен Оценщиком, исходя из принципа достаточности.

Общие сведения о г. Якутске

Город Якутск является столичным, деловым, политико-административным, научно-образовательным, социально-экономическим, финансовым, транспортно-логистическим центром Республики Саха (Якутия). Экономический потенциал г. Якутска обеспечен центральным местом города в региональной экономике и определяется тем, что он является базовым элементом транспортного, образовательного, медицинского, культурного и торгового комплексов республики. Демографический потенциал. Якутск является самым крупным поселением на территории Республики Саха (Якутия), почти каждый третий житель республики проживает в столице (на 01.01.2014 г. – 310,790 тыс. чел.). В динамике численности населения наблюдается устойчивая тенденция к росту, за период с 1990 по 2014гг., население увеличилось более чем на треть, что определяется естественным и миграционным приростом. Средний возраст жителя Якутска составляет 24,6 года, мужчины в среднем на 3,3 года моложе женщин. Отмечается преобладание женского населения.

Стоимость недвижимости в Якутске выше, чем в других районах Республики Саха (Якутия). Самые высокие цены на жилую недвижимость — в Центральном, Строительном, Сайсарском, Автодорожном округах. Самые низкие цены на жилую недвижимость предложены в отдалённых районах от центра города.

Сведения об округах г. Якутска

1. Административная территория "Автодорожная"

От улицы Кулаковского по улице Чернышевского, включая жилые дома левой стороны, до Покровского шоссе, по Покровскому шоссе до ДСК, включая ДСК, от ДСК по улице Автодорожная до улицы Красильникова, по улице Красильникова до Сергеляхского шоссе, по Сергеляхскому шоссе до улицы Дежнева, по улице Дежнева до улицы Кулаковского, по улице Кулаковского до улицы Чернышевского.

В состав административной территории "Автодорожная" входят кварталы: 14, 13, 10, 65, 12, 11, 68, 123, 122, 8, 6, 7, 117, 55, 37, а также входят все жилые дома Птицефабрики и Племобъединения.

Плюсы: близость к центру, хорошая обеспеченность промышленными предприятиями. Минусы: из-за островного расположения, оторванность от города, до некоторых кварталов очень тяжело добраться.

2. Административная территория "Сайсарская"

От улицы Петровского по улице Лермонтова до озера Сайсары, по озеру Сайсары до Сергеляхского шоссе, по Сергеляхскому шоссе, включая все жилые дома и дома по Шоссе отдыха до Вилюйского шоссе, по Вилюйскому шоссе до Хатынг-Юряхского шоссе, по Хатынг-Юряхскому шоссе до Объездной дороги, по Объездной дороге до Вилюйского шоссе, по Вилюйскому шоссе до улицы Петровского.

В состав административной территории "Сайсарская" входят кварталы: 99, 92, 82, 76, 75, 87, 85, 77, 78, 86, 103, 96, 97, 100, 90, 101, 88, 73, 111, 112, 113, микрорайон "Борисовка-1", микрорайон "Хатынг-Юрях".

Плюсы: ближе к центру города, недорогое жилье. Минусы: ветхий жилой фонд, транспортная перегруженность.

3. Административная территория "Октябрьская"

От улицы Кирова по улице Лермонтова, включая все жилые дома Вилюйского переулка, озера Сайсары, далее вдоль границы озера Сайсары до улицы Дежнева, по улице Дежнева до улицы Кулаковского, по улице Кулаковского до улицы Чернышевского, по улице Чернышевского до площади Павших борцов, через площадь Павших борцов до улицы Кирова, по улице Кирова до улицы Лермонтова.

В состав административной территории "Октябрьская" входят кварталы: 24, 66, 67, 23, 74, 114, 79, 64, 36, 70, 62, 61, 60, 59 и квартал "В".

Плюсы: отлично развитая инфраструктура. Минусы: пробки на дорогах.

4. Административная территория "Центральная"

От улицы П. Алексеева вдоль границы Парка культуры и отдыха по улице Лермонтова до Комсомольской площади, через Комсомольскую площадь до улицы Кирова, по улице Кирова до площади Павших борцов, через площадь Павших борцов до улицы Чернышевского, по улице Чернышевского до улицы Хабарова, по улице Хабарова до проспекта Ленина, по проспекту Ленина до площади Орджоникидзе, включая гостиницы "Лена" и "Стерх", через площадь Орджоникидзе до улицы П. Алексеева, по улице П. Алексеева до улицы Лермонтова.

В состав административной территории "Центральная" входят кварталы: 152, 151, 150, 50, 73, 72, 71, 128, 130, 129, 56, 54, 57, 125, 1 "А" и "Б".

Плюсы: самый центр города. Минусы: транспортная перегруженность..

5. Административная территория "Строительная"

От площади Орджоникидзе по улице Дзержинского до Объездной дороги, по Объездной дороге до улицы П. Алексеева, по улице П. Алексеева до площади Орджоникидзе, через площадь Орджоникидзе до улицы Дзержинского.

В состав административной территории "Строительная" входят кварталы: 2, 4, 9, 16, 17, 43, 143, 145, 46, 47, 48, 136, 138, 51, 150.

В районе расположены преимущественно жилые кварталы старой застройки. Минусы: обветшалый жилой фонд, транспортная перегруженность.

6. Административная территория "Губинская"

От границ жилого массива 202 микрорайона до улицы Хабарова, по улице Хабарова до проспекта Ленина, от проспекта Ленина через площадь Орджоникидзе, до улицы Дзержинского, по улице Дзержинского до улицы Ф. Попова, по улице Ф. Попова до улицы Б. Чижика, по улице Б. Чижика до улицы Хабарова, по улице Хабарова до 202 микрорайона.

В состав административной территории "Губинская" входят кварталы: 202, 53, 141, 140, 142, 125.

Плюсы: близость к центру. К минусам можно добавить проблему перегруженности транспортных магистралей.

7. Административная территория "Промышленная"

От автострады 50 лет Октября до улицы Дзержинского, по улице Дзержинского до улицы Ф. Попова, по улице Ф. Попова до улицы Б. Чижика, по улице Б. Чижика до площади Победы, далее вдоль протоки до улицы 1 Пристанская, от улицы 1 Пристанская, включая территорию завода землеройной техники, до улицы 50 лет СА, по улице 50 лет СА до базы Североагропрома, далее до границ реки Мархинка, от реки Мархинка вдоль летного поля аэропорта до автострады 50 лет Октября.

В состав административной территории "Промышленная" входят кварталы: "Загородный", "ТРЭС", 172, 169, 165, 52, 40, 41, 42, 45, 32, 34, 163, 166, 30, 31, 33, 164, 167, 168, 157, 162, 161, 2, 8, 29, 28.

Из-за интенсивных промышленных выбросов и стоков, экологическая обстановка в районе сложная. Плюсы: здесь можно найти сравнительно недорогое жилье.

8. Административная территория "Гагаринская"

От улицы Дзержинского по объездному шоссе до улицы Жорницкого по улице Жорницкого до Хатынг-Юряхского шоссе, по Хатынг-Юряхскому шоссе до озера Хатынг-Юрях, по озеру Хатынг-Юрях до квартала "Белое озеро", далее по северному берегу Белого озера до улицы Можайского, по улице Можайского до "Энергоспецмонтажстроя", от "Энергоспецмонтажстроя" до улицы Авиаторов, по улице Авиаторов до автострады 50 лет Октября, по автостраде 50 лет Октября до улицы Дзержинского.

Плюсы: удобное расположение, обилие дешевого жилья. Минусы: слабо развита инфраструктура, особенно это касается удаленных микрорайонов.

4.5. Анализ рынка продажи земельных участков под индивидуальную жилую застройку в г. Якутске

№	Источник информации	Адрес	Характеристика	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость кв.м, руб.
1	Сайт объявлений: ykt.doska.ru/8973644, тел. 89644155002	ул. Автодорожная 38/17	ИЖС, коммуникации рядом	600	1 200 000	2 000
2	Сайт объявлений: ykt.doska.ru/8833640, тел. 89246628188	р-н ГРЭС	ИЖС, э/э, вода	600	1 900 000	3 167
3	Сайт объявлений: ykt.doska.ru/8929643, тел. 9247623418	р-н ДСК	ИЖС, э/э, газ, летний водопровод	800	1 000 000	1 250
4	Сайт объявлений: ykt.doska.ru/7958505, тел. 89142727180	р-н Окружное шоссе	ИЖС, э/э, газ	1 800	4 800 000	2 667
5	Сайт объявлений: ykt.doska.ru/8881820, тел. 89241745850	ул. Покрышкина	ИЖС, э/э, газ	700	1 400 000	2 000
6	Сайт объявлений: ykt.doska.ru/81516458, тел. 89244619911	ул. Леванеского	ИЖС, э/э, центральное отопление	700	2 400 000	3 429
7	Сайт объявлений: ykt.doska.ru/8900472, тел.89142712001	Сергеляхское шоссе 7	ИЖС, газ, вода	973	1 900 000	1 953
8	Сайт объявлений: ykt.doska.ru/8981185, тел. 89246621698	р-н Авторынка Лера	ИЖС, э/э, газ, вода	1 000	2 100 000	2 100
9	Сайт объявлений: ykt.doska.ru/7882888, тел. 89618681117	р-н Новопортовской, ул. Севастопольская, за кафе "Черемшан"	ИЖС, вода, газ, э/э	800	2 100 000	2 625
10	Сайт объявлений: ykt.doska.ru/8948775, тел. 89142313,6385	р-н Авиапорт	ИЖС, коммуникации рядом	700	1 500 000	2 143
11	Сайт объявлений: ykt.doska.ru/8923174, тел. 89141095832	Хатынг-Юряхское шоссе 7 км, Сосновый бор	ИЖС, э/э, газ	1 000	1 300 000	1 300
12	Сайт объявлений: ykt.doska.ru/8104273, тел.	ул. Кржижановского	ИЖС, э/э	600	1 600 000	2 667

	89142313,6385					
13	Сайт объявлений: ykt.doska.ru/8908731, тел. 89142711207	Хатынг-Юряхское шоссе, СОТ "Солнышко"	ИЖС, газ	1 000	1 550 000	1 550
14	Сайт объявлений: ykt.doska.ru/8981531, тел. 89681569373	р-н Окружной дороги, напротив Строит.рынка	ИЖС, коммуникации рядом	800	1 800 000	2 250
15	Сайт объявлений: ykt.doska.ru/8929643, тел. 89247623418	р-н ДСК	ИЖС, э/э, газ, летний водопровод	800	1 000 000	1 250
16	Сайт объявлений: ykt.doska.ru/8979926, тел. 89247625582	ул. Песчаная	ИЖС, э/э, газ	800	3 000 000	3 750
17	Сайт объявлений: ykt.doska.ru/8971031, тел. 89679111989	мкрн. Птицефабрика	ИЖС, э/э , газ	700	650 000	929
18	Сайт объявлений: ykt.doska.ru/8964802, тел. 89148218703	Хатынг Юряхское шоссе, 2 дамба	ИЖС, коммуникации рядом	800	115 000	144
19	Сайт объявлений: ykt.doska.ru/8963530, тел. 89644284665	ул. Билибина	ИЖС, э/э, газ, возможность подключения центр.отопления	1 200	1 800 000	1 500
20	Сайт объявлений: ykt.doska.ru/89415161, тел. 89142709436	р-н Борисовка-2, пер.Курнатовского	ИЖС, э/э, летний водопровод	1 212	123 456	102
21	Сайт объявлений: ykt.doska.ru/8939997, тел. 89142250616	р-н Сайсар	ИЖС, газ, э/э	1 000	3 982 000	3 950
22	Сайт объявлений: ykt.doska.ru/8930080, тел. 89644182244	р-н Окружная дорога	ИЖС, коммуникации рядом	2 300	5 000 000	2 174
23	Сайт объявлений: ykt.doska.ru/8867419, тел. 89248741515	р-н Сайсары	ИЖС, э/э, вода, газ	1 000	11 111 111	11 111
24	Сайт объявлений: ykt.doska.ru/8949385, тел. 89640775800	Хатынг-Юряхское шоссе, ДСК "Жигули"	ИЖС, коммуникации рядом	770	850 000	1 104
25	Сайт объявлений: ykt.doska.ru/8906745, тел. 89142732786	ул. 50 лет Советской Армии	ИЖС, коммуникации рядом	1 000	123 457	123
26	Сайт объявлений: ykt.doska.ru/8906684, тел. 89142732786	ул. Три Сосны	ИЖС, коммуникации рядом	1 000	123 456	123
27	Сайт объявлений: ykt.doska.ru/8971503, тел. 89627337722	р-н Объездная дорога	ИЖС, газ, свет	500	1 200 000	2 400
28	Сайт объявлений: ykt.doska.ru/8977722, тел. 89142379405	Сергеляхское шоссе 6 км, ул.Т.Бутакова	ИЖС, коммуникации рядом	1 500	2 900 000	1 933
29	Сайт объявлений: ykt.doska.ru/8941768, тел. 89142729901	р-н Сергелях	ИЖС, газ, свет	800	1 500 000	1 875
30	Сайт объявлений: ykt.doska.ru/8973278, тел. 89142927777	р-н Сергелях, ул.Билибина	ИЖС, э/э, газ, летний водопровод	1 400	798 000	1 179
31	Сайт объявлений: ykt.doska.ru/8926502, тел. 89841012228	Сергеляхское шоссе 11 км	ИЖС, свет, газ, летний водопровод	800	1 350 000	1 688
32	Сайт объявлений: ykt.doska.ru/8983684, тел. 89142620867	р-н Хатынг-Юрях	ИЖС, коммуникации рядом	1 100	900 000	818
33	Сайт объявлений: ykt.doska.ru/8980101, тел. 89241743192	р-н ДСК	ИЖС, коммуникации рядом	1 000	1 100 000	1 100

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

Интервалы цен продажи, приведенные в анализе рынка, являются некими усредненными ценами на объекты по районам Республики Саха (Якутия), без учета расположения объекта в зоне деловой активности или спальном районе, и другим факторам, значительно влияющим на стоимость. Таким образом, информация, представленная аналитическими компаниями, может быть использована лишь для ознакомления с общими тенденциями рынка.

Для более подробного изучения диапазонов цен предложения объектов-аналогов, Оценщиком проведен анализ соответствующего сегмента рынка с использованием информации агентств недвижимости г. Якутска и Республики Саха (Якутия).

Так как в Российской Федерации отсутствуют законодательные требования о предоставлении данных по фактическим ценам сделок с объектами недвижимости, оценщик не имеет возможности проанализировать данные о ценах сделок, в связи, с чем вынужден оперировать ценами предложений.

Использованы данные сети интернета, были сделаны выводы о стоимости продажи на аналогичные объекту оценки земельные участки, имеющие схожие характеристики и наиболее близко расположенные к объекту оценки.

4.6. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложения и цены

Основными ценообразующими факторами по земельным участкам, являются:

- Местоположение (удаленность объекта от основных транспортных магистралей);
- Категория земель (-Земли населенных пунктов; -Земли населенных пунктов; -Земли населенных пунктов; -земли особо охраняемых территорий и объектов; -земли лесного фонда; -земли водного фонда; -земли запаса;
- Разрешенное использование земельных участков;
- Площадь (стоимость объекта возрастает соразмерно величине его площади, ограничиваясь при этом снижением стоимости 1 кв. м. (принцип «оптовости»);
- Наличие коммуникаций (чем больше коммуникаций расположено вблизи рассматриваемого объекта, тем он привлекательней для потенциального инвестора).

4.7. Основные выводы, относительно сегмента рынка, к которому относится Объект оценки

Приведенные выше статистические данные, в целом свидетельствуют об общей положительной динамике основных социально-экономических показателей страны и региона. Позитивные ожидания субъектов экономической деятельности, основанные на соответствующих прогнозах, как правило, оказывают положительное влияние на развитие и расширение рынка недвижимости в целом и земельных участков в частности. Соответственно, при сохранении выявленных тенденций, можно ожидать дальнейшего поступательного движения в развитии рынка недвижимости и некоторого увеличения цен на недвижимость. В данном случае следует обозначить сдерживающий фактор развития рынка земельных участков на территории Республики Саха (Якутии). Он заключается в том, что во многих районах республики земля находится в муниципальном распоряжении и выдается **на безвозмездной основе** физическим и юридическим лицам с целью повышения уровня жизни населения и развития инфраструктуры населенного пункта. Обычно это объективно ограничивает развитие рынка, поскольку имеется обширный источник сравнительно дешевых объектов в виде земель в муниципальной собственности.

4.8. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Принцип наиболее эффективного использования (НЭИ) – является одним из основополагающих принципов оценки недвижимости. Тот вариант использования, выбранный среди разумных, возможных и законно альтернативных вариантов, который является физически возможным, юридически разрешенным, финансово оправданным и приводит к наивысшей стоимости объекта, – и является наилучшим.

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта, при котором его стоимость будет наибольшей. При этом дополнительно выявляются вероятные потребности в альтернативном использовании объекта.

Согласно принципу НЭИ использование объекта недвижимости должно отвечать четырем ранжированным условиям. Оно должно быть:

- ✓ физически возможным (анализ физически возможных вариантов использования);
- ✓ юридически разрешенным (анализ вариантов, не противоречащих существующему законодательству и разрешенных в данной градостроительной зоне);
- ✓ финансово оправданным (анализ законодательно разрешенных и физически возможных вариантов использования, которые обеспечат получение дохода владельцу объекта);
- ✓ максимизирующим продуктивность недвижимости, то есть соответствующим ее наибольшей стоимости (анализ финансово оправданного использования, приносящего максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость объекта).

При этом в случае несоблюдения предыдущего условия, последующие условия не рассматриваются. По теории оценки, НЭИ должно быть определено для земельного участка как свободного (незастроенного), так и для земельного участка с имеющимися на нем улучшениями.

Поскольку в данном случае объектом оценки является земельный участок, то наилучшим использованием принимаем использование в качестве текущего использования без рассмотрения других вариантов.

Выводы о ликвидности объекта оценки

В зависимости от вида имущества и сроков реализации имеется следующая градация ликвидности: высокая, выше средней, средняя, ниже средней, низкая. По сложившейся тенденции рынка недвижимости наибольшим спросом среди земельных участков пользуются земельные участки с видом разрешенного использования под ИЖС, в связи с этим и ликвидность таких объектов – высокая. В данном случае, объектом оценки является земельный участок предназначенный Для индивидуального жилищного строительства; для индивидуальной жилой застройки из земель населенных пунктов на вторичном рынке недвижимости, расположенный в г. Якутске, ликвидность может быть определена как «средний», то есть средний срок экспозиции для данного типа объекта может составлять от 6-9 мес.[6]

Уровень ликвидности	Высокий	Выше средней	**Средний**	Ниже средней	Низкий
Срок экспозиции, месяцев	1-3	3-6	**6-9**	9-12	>12

[6]№135-ФЗ ст. 11, ФСО №9 п.8

РАЗДЕЛ 5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

Федеральный стандарт Оценки №1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)" предусматривает следующие понятия о подходах к оценке:

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.

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.

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

При наличии достаточного количества рыночной информации для оценки необходимо применять все три методологических подхода. Невозможность или ограничения применения какого-либо из подходов должны быть обоснованы в отчете об оценке, так же как и нецелесообразность применения какого-либо подхода.

Использование этих трех подходов приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных с помощью разных подходов, окончательная оценка стоимости недвижимости устанавливается, исходя из того, какой подход наиболее соответствует оцениваемому объекту.

5.1. Оценка стоимости земельных участков

Оценка стоимости земельных участков осуществляется в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости права собственности земельных участков, разработанных и утвержденных распоряжением Министерства имущественных отношений РФ № 568-р от 07.03.2002г.».

Данные методические рекомендации используются для оценки не изъятых из оборота земельных участков (объектов оценки), которые сформированы (или могут быть сформированы) в соответствии с законодательством.

Рыночную стоимость имеют те земельные участки, которые способны удовлетворять следующим принципам:

- потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени (принцип полезности);
- спроса и предложения – зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей;
- принцип замещения – не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности;
- принцип ожидания – зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от земельного участка за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых к земельному участку для предпринимательской деятельности;
- принцип изменения – изменяется во времени и определяется на конкретную дату;
- принцип внешнего влияния – зависит от его местоположения и влияния внешних факторов.

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Министерства имущественных отношений России от 07.03.2002г. №568-р, и распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003 г. №1102-р при оценке рыночной стоимости земельных участков **в рамках сравнительного подхода** используются:

- **Метод сравнения продаж.** Метод применяется для оценки, как застроенных земельных участков, так и незастроенных. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, аналогичными оцениваемому. В случае отсутствия оных, допускается применение цен предложения и спроса.
- **Метод выделения.** Применяется для оценки застроенных земельных участков. Условие применения - наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными оцениваемому, включающему в себя земельный участок и расположенные на нем улучшения. В случае отсутствия оных, допускается применение цен предложения и спроса.
- **Метод распределения.** Применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения:

○ Наличие информации наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными оцениваемому, включающему в себя земельный участок и расположенные на нем улучшения. В случае отсутствия оных, допускается применение цен предложения и спроса.

○ Наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

На доходном подходе основаны:

- **Метод капитализации земельной ренты.** Применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения – возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.
- **Метод инвестиционного остатка.** Применяется для оценки застроенных и не застроенных земельных участков. Условия применения – возможность застройки земельного участка улучшениями, приносящими доход.
- **Метод предполагаемого использования.** Применяется для оценки застроенных и не застроенных земельных участков. Условия применения – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения объектов капитального строительства на земельном участке, используются в методе остатка и методе выделения.

5.2 Отказ от применения методов затратного и доходного подходов

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.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства (ФСО 1, Часть IV. п. 23).

В рамках настоящего Отчета, рассматривается земельный участок, к которому невозможно применение принципов воссоздания или замены, а также определение износа и устареваний,[7] следовательно, реализация данного подхода не представляется возможной.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода

[7] ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный Приказом №611 Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года, пункт 24.

анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения.

На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

Условия применения метода капитализации земельной ренты – возможность получения дохода от использования земельного участка. Аренда земельных участков в Республике Саха (Якутия) не распространена, за исключением аренды земельных участков у государственных органов. Следует отметить, что государственная аренда носит нормативный характер, величина государственной арендной платы устанавливается законодательно и, зачастую, не отражает рыночного мнения о полезности земельных участков.

Для оценки рыночной стоимости земельного участка методом остатка и методом предполагаемого использования необходимы данные о возможной застройке земельного участка (архитектурно-планировочное решение здания), о расходах в процессе эксплуатации здания, о величине арендной ставки, о величине ставки капитализации и ставки дисконтирования соответственно для каждого метода. Основные недостатки, связанные с применением метода остатка и метода предполагаемого использования для расчета стоимости земельного участка:

- архитектурно-планировочное решение здания оказывает сильное влияние на величину затрат необходимых для строительства здания, выбор основных параметров здания (этажность, высота этажа, площадь, необходимое благоустройство) является не обоснованным, как при текущем варианте застройки объекта оценки, так и при возможном альтернативном варианте;
- большая неопределенность результатов из-за высокой субъективности определения коэффициента капитализации и ставок дисконтирования расчетными методами – результаты очень сильно меняются даже при незначительном изменении ставки дисконтирования;
- при расчете методом предполагаемого использования большая неопределенность результатов из-за использования в расчетах прогнозов.

В методах доходного подхода используется ряд показателей отражающих субъективное видение Оценщика, не имеющих нормативного подтверждения[8], вследствие чего, оценщиком было принято решение отказаться от применения данных методов.

5.3 Использование методов сравнительного подхода

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.

Согласно пункту 22 ФСО-1 сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов – аналогов.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

1. Выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком.
2. Скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта – аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования не должны меняться от одного объекта-аналога к другому.
3. Согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам - аналогам.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения.

В настоящее время институт земельных отношений в Российской Федерации находится в

[8] ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный Приказом №611 Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года, пункт 23.

стадии формирования. Стоимость земельного участка, получаемая путем вычитания из стоимости единого комплекса недвижимого имущества стоимость воспроизводства здания, не соответствует тенденциям и ситуации, сложившимся на рынке, недвижимого имущества, поэтому оценщик не применял метод выделения.

Метод распределения не применялся по причине отсутствия достоверной информации о величине доли земельного участка в общей стоимости комплекса недвижимого имущества.

Согласно мониторингу и анализу рынка земельных участков РС (Я) проведенному оценщиком, можно сделать вывод, о том, что рыночная стоимость права (аренды/собственности) наиболее достоверна будет отражена **методом сравнения продаж** и данный метод даст исчерпывающее представление о стоимости земельных участков расположенной в любой точке РС (Я).

Следовательно, в рамках настоящего Отчета, земельные участки оцениваются методом *сравнения продаж.*

Обозначим положения, которые учитываются Оценщиком при проведении оценки:

- Возможность подбора достаточного для оценки количества объектов-аналогов, с известными ценами сделок или предложений;
- В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка;
- При проведении оценки описан объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов;
- При выполнении расчета используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке удельные показатели стоимости (единицы сравнения);
- При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам и цена объекта-аналога корректируется по выявленным различая, с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки.[9]

[9] ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный Приказом №611 Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года, пункт 22.

РАЗДЕЛ 6. ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Для оценки рыночной стоимости земли применяют следующие методы: метод сравнения продаж, техника остатка для земли, метод распределения, метод выделения, метод разбивки на участки, капитализация земельной ренты.

Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Традиционные методы оценки земли ориентированы на развитый рынок купли-продажи и аренды земельных участков, находящихся в частной собственности, в то время, как российские реалии таковы, что земельный рынок в большинстве городов отсутствует, а земля, в основном, контролируется муниципалитетами. В связи с этим возникают серьезные проблемы с тем, как определить стоимость земли.

1. Затратный подход практически не применяется для самостоятельной оценки земельного участка. Подход предполагает определение совокупной оценки стоимости участка с его улучшениями: зданиями, сооружениями, инженерным коммуникациями. Затратный подход в оценке стоимости земельного участка предполагает, что разумный инвестор, не заплатит за объект большую цену, чем та, в которую обойдется приобретение соответствующего участка под застройку и возведение на нем аналогичного по назначению и качеству здания в некоторый период времени.
2. Оценка земли с точки зрения сопоставимых продаж. В этом методе цены продажи сопоставимых с оцениваемым участком переводятся в его рыночную стоимость. Очевидно, что такой метод более осуществим в силу того, что участки были проданы на открытом аукционе и более менее отражают более реальную цену.
3. Метод прямой капитализации предполагает деление годового рентного дохода на соответствующую ставку капитализации, в результате чего величина доходов превращается в стоимость земельного участка.

Учитывая, что анализируемый земельный участок используется собственником оцениваемого Объекта на основе права собственности, а не на основе права аренды при дальнейшем стоимостном анализе будет оценено право собственности данного земельного участка.

В данном случае при расчете рыночной стоимости права собственности земельного участка использовался метод сравнения продаж.

6.1 Расчет стоимости земельного участка методом сравнения

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков).

Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;