

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

УТВЕРЖДАЮ
ИП «Тарасова Галина Григорьевна»,

_____/Тарасова Г. Г.
(подпись) (Ф.И.О.)
М.П.
13.10.2020г.

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 971

рыночной стоимости права собственности на земельный участок общей площадью 1151 кв.м, расположенный по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, мкр. Марха, кадастровый номер 14:35:110001:5942

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

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ИП «Тарасова Галина Григорьевна»

ОЦЕНЩИК: Тарасова Г. Г., реестровый номер 8759 в СРО "Российское общество оценщиков" от 01.11.2013 г.

ДАТА ОЦЕНКИ: 13.10.2020 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 13.10.2020 г.

ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ОЦЕНКИ: оценка рыночной стоимости для принятия управленческих решений

Оглавление

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

1. Основные факты и выводы

Таблица 1. Основные факты и выводы

Описание объекта оценки	Земельный участок общей площадью 1151 кв.м., расположенный по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, мкр. Марха, кадастровый номер 14:35:110001:5942, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под ведение садоводства				
Адрес объекта оценки	Республика Саха (Якутия), г. Якутск, мкр. Марха				
Цель и задача оценки	Оценка рыночной стоимости для принятия управленческих решений				
Заказчик оценки	Муниципальное казенное учреждение «Агентство земельных отношений» городского округа «город Якутск»				
Основание оценки	Муниципальный контракт на оказание услуг по проведению оценки земельных участков № 03-ЭА от 26.02.2020 г.				
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Для принятия управленческих решений. Отчет об оценке не может применяться для иных целей				
Исполнитель оценки	Форма	Наименование/Ф.И.О. (для ИП)	Место нахождения, контактная информация	ОГРН, дата присвоения	Сведения о договоре страхования ответственности юридического лица
	ИП	Тарасова Галина Григорьевна	Респ Саха /Якутия/, г Якутск, ул Лермонтова, д 45, кв 53,+79841082680, ya.ozenka@yandex.ru	317144700042051, 27.07.2017 г.	Страховое акционерное общество "ВСК" (страховой полис № 18680В4000023)
Сведения об оценщиках, выполнивших оценку: Тарасова Галина Григорьевна	Стаж работы (кол-во лет)	Номер в реестре членов СРО	Краткое наименование СРО	Сведения о полисе страхования гражданской ответственности оценщика	
	8	8759	СРО "Российское общество оценщиков"	№ 19680В4000021, выданный организацией: Страховое акционерное общество "ВСК". Период страхования с 20.11.2019 по 19.11.2020. Страховая сумма 3000000 (три миллиона руб.)	
Даты	Дата осмотра объекта		Дата оценки	Дата составления отчёта	
	По согласованию сторон осмотр объекта оценки не производился		13.10.2020 г.	13.10.2020 г.	
Результаты оценки, полученные при применении	Сравнительного подхода (в рублях)			Доходного подхода (в рублях)	Затратного подхода (в рублях)
	140 000 (Сто сорок тысяч) руб.			Не применялся (обоснованный отказ представлен в п. 10.2)	Не применялся (обоснованный отказ представлен в п. 10.2)
Итоговая величина стоимости	Рыночная стоимость (в рублях)				
	140 000 (Сто сорок тысяч) руб.				

Оценщик:

Тарасова Г.Г.

М.П.

2. Задание на оценку

Таблица 2. Задание на оценку

Параметр	Значение
Объект оценки	Земельный участок общей площадью 1151 кв.м., расположенный по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, мкр. Марха, кадастровый номер 14:35:110001:5942, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под ведение садоводства
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Земельный участок общей площадью 1151 кв.м., расположенный по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, мкр. Марха, кадастровый номер 14:35:110001:5942, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под ведение садоводства
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 05.12.2019 г.
Правообладатель (-ли)	Муниципальное образование «Город Якутск»
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки	Собственность
Ограничения (обременения) прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Не зарегистрировано
В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу - балансовая стоимость данного Объекта оценки (при наличии)	-
Предполагаемое использование результатов оценки	Результат оценки предполагается использовать для принятия управленческих решений
Цель оценки и вид стоимости с учетом предполагаемого использования результата оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки для принятия управленческих решений
Требования по определению в дополнение к рыночной стоимости инвестиционной и (или) ликвидационной стоимости	Отсутствуют
Иные дополнительные к указанным в пункте 8 ФСО № 9 и п. 9 ФСО № 7 расчетные величины стоимости	Не указываются
Дата оценки	13.10.2020 г.
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	По согласованию сторон осмотр объекта оценки не производился
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	В соответствии с муниципальным контрактом
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	На этапе подготовки задания на оценку сторонами договора не определена (не выявлена) необходимость привлечения отраслевых экспертов
Наличие обременений и обязательств, выявленных Оценщиком до момента подписания договора и не представленных сторонами договора в составе необходимых для проведения оценки материалов и информации	Не выявлены
Проведение оценки объекта оценки в предположении его использования не по текущему назначению	В общем случае оценка для целей продажи осуществляется исходя из предположения сохранения его варианта текущего использования «как есть».

Параметр	Значение
	В случае, если выявленное Оценщиком по результатам анализа документов и осмотра текущее использование объекта очевидно и явно не является наиболее эффективным, проводится анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) в полном объеме. При оценке объекта оценки в предположении изменения его текущего использования все затраты, необходимые для реализации альтернативного использования, подлежат обязательному учету
Допущения, на которых должна основываться оценка	1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей, а также третьих лиц, указанных в Договоре, в рамках оказания услуг по Договору рассматривалась Исполнителем как достоверная. 2. Исполнитель в рамках оказания услуг по Договору не будет проводить юридической экспертизы полученных документов и будет исходить из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Исполнитель не будет нести ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки. Право на Объект оценки считается достоверным и достаточным для рыночного оборота данного имущества. 3. Исходные данные, которые будут использованы Исполнителем при подготовке Отчета об оценке, будут считаться полученными из надежных источников и будут считаться достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на источник информации. Исполнитель не будет нести ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки. 4. Исполнитель не будет заниматься измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, которые будут содержаться в документах, представленных Заказчиком, будут рассматриваться как истинные) и не будет нести ответственность за вопросы соответствующего характера. 5. Исполнитель не будет проводить технических экспертиз и будет исходить из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могут быть обнаружены при визуальном осмотре. На Исполнителе не будет лежать ответственность по обнаружению подобных фактов. 6. Мнение Исполнителя относительно величины стоимости будет действительно только на дату оценки. Исполнитель не будет принимать на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества. 7. Отчет об оценке будет содержать профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости объекта оценки и не будет являться гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки. 8. Отчет об оценке будет достоверен лишь в полном объеме. Приложения к Отчету будут являться неотъемлемой частью Отчета. 9. Исполнитель будет оставлять за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые будут представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, которые будут использованы при подготовке Отчета. 10. В расчетных таблицах, которые будут представлены в Отчете, будут приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели будут получены при использовании точных данных. 11. Исполнитель будет определять рыночную стоимость Объекта оценки исходя из предположения, что Объект оценки свободен от любых обременений.

Параметр	Значение
	12. В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, будут представлены в Отчете об оценке.

3. Применяемые стандарты оценки

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

Основанием для применения Федеральных стандартов оценки, в том числе:

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

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

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

4. Допущения при проведении оценки объекта оценки

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

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

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

Таблица 3. Сведения о Заказчике оценки

Данные заказчика	Муниципальное казенное учреждение «Агентство земельных отношений» городского округа «город Якутск» Юридический адрес: 677000, САХА /ЯКУТИЯ/ РЕСПУБЛИКА, ГОРОД ЯКУТСК, УЛИЦА ОКТЯБРЬСКАЯ, 20/1 Телефон 8 (411) 242-81-50 ИНН: 1435254820 КПП: 143501001 ОГРН: 1121435007143
------------------	---

Таблица 4. Сведения об оценщике

Параметр	Значение
Оценщик	Тарасова Галина Григорьевна
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Член СРО «Российское общество оценщиков», расположенной по адресу: г Москва, Басманный р-н, пер Басманный 1-й, д 2А
Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: СРО «Российское общество оценщиков» от 01.08.2017, регистрационный номер № 8759
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке Санкт-Петербургского Государственного ПП-3 №022743 от 28.07.2013 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Договор (Полис) страхования профессиональной ответственности (оценщик: Тарасова Галина Григорьевна) № 19680B4000021, выданный организацией: Страховое акционерное общество «ВСК».

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

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

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

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

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

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

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

Иных специалистов к проведению оценки не привлекалось.

7. Основные факты и выводы

Таблица 6. Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Основание для проведения оценки объектом	Муниципальный контракт на оказание услуг по проведению оценки земельных участков № 03-ЭА от 26.02.2020 г.
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	Земельный участок общей площадью 1151 кв.м., расположенный по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, мкр. Марха, кадастровый номер 14:35:110001:5942, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под ведение садоводства
Правообладатель (-ли)	Муниципальное образование «Город Якутск»
Обременения (ограничения) прав	Не зарегистрировано
Зарегистрированные права	Муниципальная собственность
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода	Обоснованный отказ представлен в п. 10.2
Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода	140 000 (Сто сорок тысяч) руб.

Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода	Обоснованный отказ представлен в п. 10.2
Итоговая величина стоимости объекта оценки	140 000 (Сто сорок тысяч) руб.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Результаты оценки не могут использоваться для иных целей. Итоговая стоимость может быть применена только для принятия управленческих решений Любое распределение итоговой величины стоимости между составляющими элементами объектов оценки, если таковое будет содержаться в Отчете об оценке, должно применяться только для целей и задач, указанных в Отчете об оценке. Отдельные показатели стоимости любого из элементов Объектов оценки не могут быть использованы отдельно от Отчета об оценке для любых других целей и задач без специального обоснования и расчетов. В соответствии со ст. 12 Федерального Закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции): «Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.»

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

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

При проведении настоящей оценки были использованы следующие данные:

Таблица 7. Данные, использованные при подготовке Отчета об оценке

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

8.2. Перечень документов, устанавливающих характеристики Объекта оценки

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

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 05.12.2019 г.
--	--

Копии документов представлены в разделе Приложения.

8.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Таблица 8. Описание объекта оценки

Параметр	Значение
Объект оценки	Земельный участок

Параметр	Значение
Площадь, кв.м.	1151
Кадастровый номер	14:35:110001:5942
Местонахождение	Республика Саха (Якутия), г. Якутск, мкр. Марха
Кадастровая стоимость, руб.	341 190,93
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Под ведение садоводства
Рельеф	Ровный
Форма	Трапеция
Наличие построек/сооружений	Нет
Текущее использование	В соответствии с назначением
Правообладатель	МО «Город Якутск»
Вид права	Собственность
Ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Транспортная доступность	Удовлетворительная

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

8.4. Сведения об износах и устареваниях

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

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

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

где:

D_n – накопленный износ;

$D_{\text{ф}}, D_{\text{фун}}, D_{\text{в}}$ – физический, функциональный и внешний износы.

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

Физический износ определяется методом срока жизни по формуле:

$$K_n = \frac{T_{\text{ф}}}{T_{\text{н}}} \times 100; \quad \{2\}$$

где:

$T_{\text{ф}}$ – фактический срок службы данного объекта;

$T_{\text{н}}$ – нормативный срок службы данного объекта.

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

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

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

8.5. Описание имущественных прав на Объект оценки

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

Таблица 9. Описание имущественных прав на Объект оценки

Параметр	Значение
Имущественные права на объект	Собственность
Правообладатель (-ли)	Муниципальное образование «Город Якутск»
Документы, удостоверяющие право	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 05.12.2019 г.
Обременения (ограничения) права	Не зарегистрировано

Источник: данные предоставленных документов

8.6. Анализ наиболее эффективного использования объекта

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

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

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

Текущее функциональное назначение Объекта – земельный участок, относящийся к землям населенных пунктов с разрешенным использованием под индивидуальный жилой дом. Принимая во внимание цель и задачу оценки, наиболее эффективным использованием Объекта оценки будет использование его по текущему назначению, то есть в качестве земельного участка под строительство жилого дома.

8.7. Анализ ликвидности Объекта оценки

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

Таблица 10. Градации ликвидности²

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

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

В результате проведенного анализа была получена следующая информация:

- Земельные участки под складскую застройку пользуются нестабильным спросом на рынке.

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

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

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

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

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

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

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

• Анализ макроэкономических условий развития рынка недвижимости, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки

(источник:

<https://economy.gov.ru/material/file/450ce3f2da1ecf8a6ec8f4e9fd0cbdd3/Prognoz2024.pdf>)

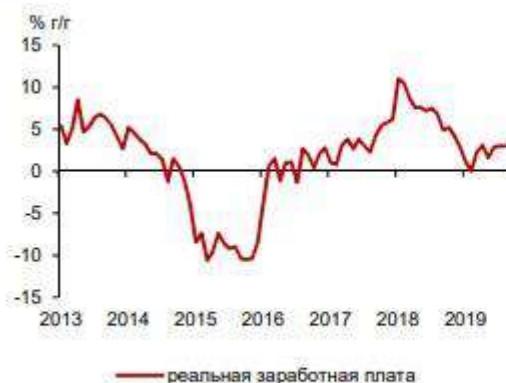
В июле и августе 2019 года темп роста ВВП, по оценке Минэкономразвития России, составил соответственно 1,8 % и 1,6 процента. По итогам 2019 года рост ВВП ожидается на уровне 1,3 процента.

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



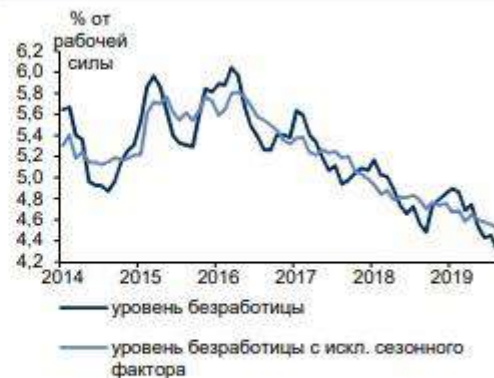
С начала 2019 года наблюдалось снижение потребительского спроса на товары и услуги. Оборот розничной торговли в январе–августе 2019 г. увеличился на 1,5 % (2,9 % в 2018 году). При этом в непродовольственном сегменте наблюдалось более выраженное замедление роста спроса. Оценка Минэкономразвития России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

Рост заработных плат ускоряется с марта 2019 года



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

Безработица достигла рекордно низких уровней



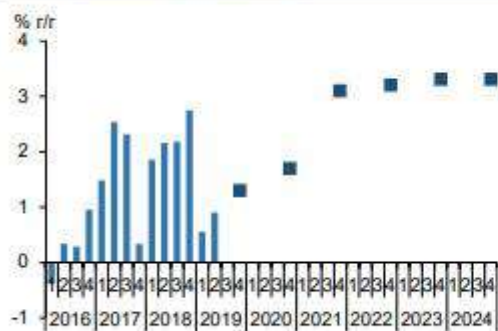
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

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

Прогнозы.

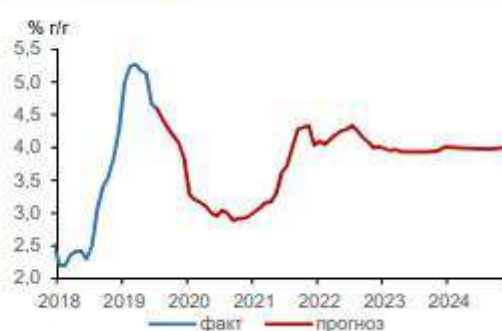
В 2020 году в условиях охлаждения потребительского спроса, обусловленного нормализацией темпов роста потребительского кредитного портфеля, ожидается усиление дезинфляционного тренда. По прогнозу Минэкономразвития России, инфляция в первой половине 2020 года опустится ниже 3,0 %, а по итогам года составит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

Экономический рост



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Инфляция

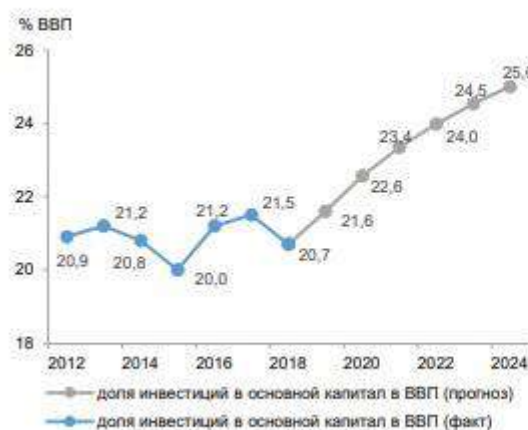


Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

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

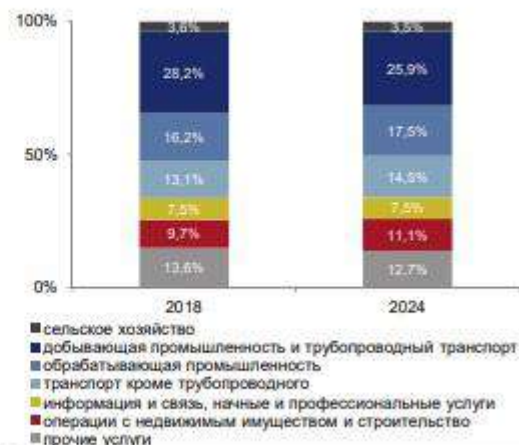
В 2020 году рост инвестиций в основной капитал прогнозируется на уровне 5,0 %, что на 2,0 п.п. ниже апрельского прогноза Минэкономразвития России. Корректировка ожиданий по инвестициям на следующий год связана как с развитием кредитного цикла, так и с постепенным характером восстановления настроений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

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



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

В отраслевой структуре инвестиций произойдут сдвиги



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

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

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

- предоставление нуждающимся семьям (со среднедушевым доходом, не превышающим в 2019 году 1,5-кратную величину прожиточного минимума трудоспособного населения, с 2020 года – 2-кратную величину прожиточного минимума трудоспособного населения) ежемесячной денежной выплаты в связи с рождением первого ребенка, а также права на получение средств материнского (семейного) капитала в виде ежемесячных выплат на второго ребенка до достижения им возраста 1,5 лет (с 1 января 2020 г. – до 3 лет);

- предоставление семьям материнского (семейного) капитала при рождении второго ребенка;
- осуществление ежемесячной денежной выплаты на третьего ребенка до достижения им возраста 3 лет, установленной в субъектах Российской Федерации в соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 7 мая 2012 г. № 606 «О мерах по реализации демографической политики Российской Федерации».

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

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

(источник: <https://dcenter.hse.ru>)

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

Показатель	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Последний опрос (04-16.02.2016)							
Реальный ВВП, % прироста	-1,5	0,9	1,5	1,6	1,8	1,9	2,1
Индекс потребительских цен, % прироста (дек./дек.)	8,9	6,4	5,8	5,6	5,3	4,9	4,7
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	72,7	68,9	68,2	68,9	69,5	68,4	69,7
Цена нефти Urals, долл./барр. (в среднем за год)	38	48	54	57	59	59	60
Предыдущий опрос (20.11-01.12.2015)							
Реальный ВВП, % прироста	-0,1	1,3	1,6	1,9	1,9	2,0	2,1
Индекс потребительских цен, % прироста (дек./дек.)	7,5	6,2	5,7	5,4	5,1	4,7	4,6
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	66,6	64,6	65,2	64,9	65,0	64,7	65,4
Цена нефти Urals, долл./барр. (в среднем за год)	55	60	64	67	69	73	75

Источник: Институт «Центр развития» НИУ ВШЭ.

• Классификация рынка недвижимости

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

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

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

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

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

По физическому статусу выделяют:

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

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

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

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

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

Социально-экономическое положение Республики Саха (Якутия)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

По оценке на 2018 год валовая продукция сельского хозяйства оценивается с ростом на 0,6% к 2017 году. Замедлились темпы инфляции: с 5,3% до 3,1% за январь - август 2018 года к январю - августу 2017 года, в т.ч. на продовольственные товары - 101,0% (103,3% в 2017 году), непродовольственные товары - 103,4% (106,4%) и услуги - 105,9% (106,8%). По оценке 2018 года инфляция составит 4,0%.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Выходу российской экономики на траекторию более высоких темпов роста будет способствовать комплекс мер, реализуемых Правительством Российской Федерации для решения задач, поставленных Указом N 204. Указанные меры направлены, в том числе, на обеспечение роста производительности труда в экономике, увеличение доли малого бизнеса в ВВП, расширение несырьевого неэнергетического экспорта и экспорта услуг, создание условий для развития человека.

При успешной реализации всего комплекса мер экономической политики рост ВВП ускорится до уровня выше 3% в период 2021 - 2024 годов, что позволит российской экономике выйти на темпы роста не ниже

среднемировых к 2024 году. В инерционном сценарии потенциальные темпы роста ВВП сохранятся на уровне 1,5 - 2,0 процентов.

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

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

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

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

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

Обзор рынка коммерческой недвижимости в г. Якутске

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

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

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

Рынок торговой недвижимости г. Якутска

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

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

Уровень арендных ставок

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