

## ОТЧЕТ №935/1-О

ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО:

- Водобудка, назначение: нежилое здание, общая площадь 52,6 кв. м., адрес: РС(Я), г. Якутск, ул. 50 лет Советской Армии;
- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под водобудку, площадь 385 кв.м., адрес: РС(Я), г. Якутск, ул. 50 лет Советской Армии

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «ОЦЕНОЧНАЯ ФИРМА «СТАНДАРТ»

УТВЕРЖДАЮ: ДИРЕКТОР ВЕДЕРНИКОВА М.А. 17.02.2022 г.

ЗАКАЗЧИК: АО «ВОДОКАНАЛ»



**СОДЕРЖАНИЕ**

|  |    |
|--|----|
| 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ _____   | 3  |
| 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ _____   | 3  |
| 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ _____  | 5  |
| 4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ _____  | 5  |
| 5. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ _____   | 7  |
| 6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ _____  | 8  |
| 7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ _____  | 8  |
| 8. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ _____  | 8  |
| 9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ _____   | 9  |
| 9.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки _____   | 9  |
| 9.2. Анализ достаточности и достоверности информации _____   | 9  |
| 9.3. Описание объекта оценки _____   | 10 |
| 9.3.1. Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки _____   | 10 |
| 9.3.2. Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, текущем использовании объекта оценки, физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях _____    | 11 |
| 9.3.3. Сведения о количественных и качественных характеристиках элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки _____ | 13 |
| 9.3.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость _____  | 13 |
| 9.4. Анализ местоположения объекта оценки _____  | 13 |
| 9.5. Иллюстративные материалы _____  | 14 |
| 10. Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость _____                             | 15 |
| 10.1. Социально-экономическое положение Российской Федерации по состоянию на декабрь 2021 года _____   | 15 |
| 10.2. Социально-экономическое положение Республики Саха (Якутия) по состоянию на декабрь 2021 года города. _____   | 16 |
| 10.3. Анализ рынка недвижимости населенного пункта, где расположен объект оценки. _____  | 18 |
| 10.4. Анализ земельного рынка населенного пункта, где расположен объект оценки (либо направления, либо региона) _____  | 22 |
| 10.5. Основные выводы, относительно сегмента рынка, к которому относится Объект оценки _____   | 26 |
| 11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ _____   | 27 |
| 11.1. Наиболее эффективное использование земельного участка как свободного (условно свободного) _____  | 27 |
| 11.2. Наиболее эффективное использование земельного участка с существующими улучшениями _____  | 27 |
| 12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ _____  | 29 |
| 13. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ _____   | 32 |
| 13.1. Расчет и описание рыночной стоимости земельного участка _____  | 32 |
| 13.2. Отказ от применения методов затратного и доходного подходов _____  | 33 |
| 13.3. Использование методов сравнительного подхода _____   | 34 |
| 13.3.1. Выбор единицы сравнения _____  | 35 |
| 13.3.2. Описание сопоставимых объектов-аналогов _____  | 35 |
| 13.3.3. Описание и расчет вносимых корректировок при корректировании значения единицы сравнения для объектов-аналогов _____  | 40 |
| 13.4. Определение восстановительной стоимости объекта недвижимости _____   | 42 |
| 13.4.1. Определение износа и устареваний _____   | 45 |
| 13.4.2. Определение физического износа _____   | 46 |
| 13.4.3. Определение функционального износа _____   | 47 |
| 13.4.4. Определение внешнего износа _____  | 47 |
| 13.4.5. Определение накопленного износа _____  | 47 |
| 13.5. Расчет итоговой рыночной стоимости затратным подходом _____  | 48 |
| 14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ _____   | 49 |
| 15. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ _____   | 51 |
| 16. ПРИЛОЖЕНИЯ _____   | 52 |

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

| <b>Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки ФСО 3 п. 8е</b>                 | Договор на оценку имущества №935-О-22 от 09.02.2022 г.  |                          |              |                          |   |           |             |   |                   |            |               |  |                     |
|---|---|--------------------------|--------------|--------------------------|---|-----------|-------------|---|-------------------|------------|---------------|--|---------------------|
| <b>Порядковый номер Отчета об оценке</b>  | Отчет №935-О от 17.02.2022 г.   |                          |              |                          |   |           |             |   |                   |            |               |  |                     |
| <b>Общая информация, идентифицирующая объект оценки ФСО 3 п. 8е</b>                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Водобудка, назначение: нежилое здание, общая площадь 52,6 кв. м., адрес: РС(Я), г. Якутск, ул. 50 лет Советской Армии;</li> <li>• Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под водобудку, площадь 385 кв.м., адрес: РС(Я), г. Якутск, ул. 50 лет Советской Армии</li> </ul> <p>Субъект права: АО «Водоканал»</p>  |                          |              |                          |   |           |             |   |                   |            |               |  |                     |
| <b>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке ФСО 3 п. 8е</b> | <p><b>Водобудка с земельным участком:</b><br/> Затратный подход: 2 047 055,00<br/> Сравнительный подход: не применялся<br/> Доходный подход: не применялся</p> <p><b>Земельный участок:</b><br/> Затратный подход: не применялся<br/> Сравнительный подход: 768 000,00 рублей<br/> Доходный подход: не применялся</p>   |                          |              |                          |   |           |             |   |                   |            |               |  |                     |
| <b>Итоговая величина стоимости объекта оценки ФСО 3 п. 8е</b>                               | <p><b>Рыночная стоимость в рублях:</b><br/> 2 047 055,00 руб. в том числе:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 5%;">№ п/п</th> <th style="width: 65%;">Наименование</th> <th style="width: 30%;">Рыночная стоимость, руб.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">1</td> <td>Водобудка</td> <td style="text-align: right;">1 279 00,00</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">2</td> <td>Земельный участок</td> <td style="text-align: right;">768 000,00</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: right;"><b>ИТОГО:</b></td> <td style="text-align: right;"><b>2 047 055,00</b></td> </tr> </tbody> </table> | № п/п                    | Наименование | Рыночная стоимость, руб. | 1 | Водобудка | 1 279 00,00 | 2 | Земельный участок | 768 000,00 | <b>ИТОГО:</b> |  | <b>2 047 055,00</b> |
| № п/п   | Наименование  | Рыночная стоимость, руб. |              |                          |   |           |             |   |                   |            |               |  |                     |
| 1   | Водобудка   | 1 279 00,00              |              |                          |   |           |             |   |                   |            |               |  |                     |
| 2   | Земельный участок   | 768 000,00               |              |                          |   |           |             |   |                   |            |               |  |                     |
| <b>ИТОГО:</b>   |   | <b>2 047 055,00</b>      |              |                          |   |           |             |   |                   |            |               |  |                     |
| <b>Ограничение и пределы применения полученной итоговой стоимости ФСО 3 п. 8е</b>           | Для принятия управленческих решений   |                          |              |                          |   |           |             |   |                   |            |               |  |                     |

## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

|   |   |
|---|---|
| Объект оценки ФСО 1 п. 21а  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Водобудка, назначение: нежилое здание, общая площадь 52,6 кв. м., адрес: РС(Я), г. Якутск, ул. 50 лет Советской Армии;</li> <li>• Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под водобудку, площадь 385 кв.м., адрес: РС(Я), г. Якутск, ул. 50 лет Советской Армии</li> </ul> |
| Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) ФСО 7 п. 8                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Водобудка, назначение: нежилое здание, общая площадь 52,6 кв. м., адрес: РС(Я), г. Якутск, ул. 50 лет Советской Армии;</li> <li>• Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под водобудку, площадь 385 кв.м., адрес: РС(Я), г. Якутск, ул. 50 лет Советской Армии</li> </ul> |
| Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики ФСО 7 п. 8 | <p>Характеристики объекта оценки приведены:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Выписка из ЕГРН №99/2022/448473059 от 09.02.2022 г.;</li> <li>- Выписка из ЕГРН №99/2022/448471314 от 09.02.2022 г.;</li> <li>- Технический паспорт от 19.10.2006 г.</li> </ul>  |
| Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объектов оценки ФСО 1 п. 21б  | Право собственности   |
| Права, учитываемые при оценке объекта оценки,   | Право собственности   |

|   |  |
|---|--|
| ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки ФСО 7 п. 8 | Ограничения (обременения): не зарегистрированы   |
| Цель оценки ФСО 1 п. 21в  | Определение рыночной стоимости   |
| Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения ФСО 1 п. 21 г            | Принятие управленческих решений, связанных с этим ограничений на момент заключения договора не установлено.  |
| Вид стоимости ФСО 1 п. 21д  | Рыночная   |
| Дата оценки ФСО 1 п. 21е  | 10.02.2022 г.  |
| <p>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка ФСО 1 п. 21з</p>                      | <p>Настоящий отчет ограничивается нижеследующими условиями:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• В процессе подготовки настоящего отчета, Оценщик исходил из достоверности предоставленных Заказчиком документов, устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки (см. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки), а также из достоверности данных, полученных в результате осмотра объекта, интервью с собственником оцениваемого имущества.</li> <li>• Ответственность за достоверность сведений о составе имущественных прав на оцениваемый объект, их ограничениях и обременениях лежит на лице, предоставившем эти документы, т.е. на Заказчике. Оцениваемые имущественные права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. Юридическая экспертиза имущественных прав Оценщиком не проводилась.</li> <li>• Чертежи и схемы, приведенные в отчете, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об оцениваемом объекте и не должны использоваться в каких-либо других целях.</li> <li>• Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.</li> <li>• При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.</li> <li>• Оценка объекта оценки проводится на 10.02.2022 г. Оценщик при проведении оценки не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки (п.8 ФСО №1).</li> <li>• Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников (см. Приложение к отчету) и считаются достоверными. Тем не менее, оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это необходимо и возможно, приводятся ссылки на источник информации.</li> </ul> <p><b>Ограничения и пределы применения полученного результата:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с заказчиком или официального вызова суда. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщика от всякого рода расхождений и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны оценщиков в процессе выполнения работ по оценке.</li> <li>• Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.</li> <li>• Мнение оценщика относительно рыночной стоимости действительно на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.</li> <li>• Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.</li> </ul> |



|   |  |
|---|--|
|   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Настоящий отчет достоверен только в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.</li> </ul> <p><b>Специальные ограничения и допущения:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Инвентаризация, юридическая, строительно-техническая и технологическая экспертизы не производились.</li> <li>• Предполагается, что объект оценки не обременен никакими обязательствами и ограничениями на использование и распоряжение. Оценщик не имеет информации о наличии обременений, экологического загрязнения. В соответствии с п. 6 ФСО 7 «7. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра».</li> <li>• Осмотр объекта оценки проводился 10.02.2022</li> <li>• Стоимость определяется в соответствии с принципом наиболее эффективного использования без учёта возможностей изменения категории земли и её разрешённого использования.</li> <li>• При расчетах некоторые значения округлялись. При проверке расчетов могут быть незначительные расхождения из-за применения округления. Округление несущественно влияет на результат оценки</li> </ul> |
| Оценщик проводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость (ФСО 7 п. 30) | Не приводит  |

### 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

|   |  |
|---|--|
| <b>Организационно-правовая форма и полное наименование</b>                                | Акционерное общество «Водоканал»             |
| <b>Основной государственный регистрационный номер (далее – ОГРН), дат присвоения ОГРН</b> | 1091435008081 от 10.09.2009 г.               |
| <b>Место нахождения</b>   | 677001, г. Якутск, ул. Богдана Чижика, д. 19 |

### 4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

|  |   |
|--|---|
| <b>Фамилия, имя, отчество оценщика</b>   | Коржова Сардана Валерьевна  |
| <b>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков</b>  | Является членом Саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков» и включена в реестр оценщиков за регистрационным №010031 от 22.11.2016 г.  |
| <b>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</b> | Диплом о профессиональной переподготовке в Федеральном государственном образовательном учреждении высшего образования «Саратовский государственный технический университет имени Гагарина Ю.А.», по программе: «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». По профилю направления 38.03.01 «Экономика» №642403767256 от 31.08.2016 г. |
| <b>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика</b>   | Застрахован в АО «АльфаСтрахование», полис обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № W791R/776/500505/21 от 25.10.2021 г., срок действия с 08.11.2021 г. по 07.11.2022 г. страховая сумма 3 000 000 рублей  |
| <b>Стаж работы в оценочной деятельности</b>  | С 2013 г.   |
| <b>Местонахождение оценщика</b>  | Оценщик находится по месту постоянного трудоустройства в ООО «Оценочная фирма «Стандарт»  |
| <b>№, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</b>             | Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №024592-1, срок действия аттестата с 08.07.2021 г. по 08.07.2024 г.   |

|  |   |
|--|---|
| <b>Организационно-правовая форма, полное наименование, ОГРН, дата присвоения ОГРН; место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</b> | Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная фирма «Стандарт», ОГРН 1021401051022 от 25 сентября 2002 г.<br>Юр. адрес: 677027, РС(Я), г. Якутск, ул. Лермонтова, д. 67   |
| <b>Сведения о страховании имущественной ответственности юридического лица:</b>   | Застраховано в АО «АльфаСтрахование» страховой полис - договор № W791R/776/00004/21 от 15 марта 2021 г., срок действия с 23.03.2021 г. по 22.03.2022 г., страховая сумма 100 000 000 рублей.  |
| <b>Серия и номер документа, удостоверяющего личность, кем и когда выдан</b>  | Паспорт серия - 98 17 №719196 выдан 10.08.2017 г. МП УФМС России по РС(Я) в Таттинском районе   |
| <b>Почтовый адрес</b>  | РС(Я), 678650, Таттинский улус, с. Ытык-Кюель, ул. Баягинская, д. 10, кв. 4   |
| <b>Контактные данные</b>   | Тел. 8(924)8729103, dana_korzhova@mail.ru   |
| <b>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор и оценщика</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика и такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком Оценщика</li> <li>• Оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью объекта оценки или с деятельностью, по его оценке, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости объекта оценки, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с объектом оценки</li> <li>• Исполнитель отчета не имеет имущественного интереса в объекте оценки, не является аффилированным лицом Заказчика оценки</li> <li>• Не допускалось вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика, которое могло негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки</li> </ul> |

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

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

## 5. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Настоящий отчет ограничивается нижеследующими условиями:

- В процессе подготовки настоящего отчета, Оценщик исходил из достоверности предоставленных Заказчиком документов, устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки (см. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки), а также из достоверности данных, полученных в результате осмотра объекта, интервью с собственником оцениваемого имущества.
- Ответственность за достоверность сведений о составе имущественных прав на оцениваемый объект, их ограничениях и обременениях лежит на лице, предоставившем эти документы, т.е. на Заказчике. Оцениваемые имущественные права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. Юридическая экспертиза имущественных прав Оценщиком не проводилась.
- Чертежи и схемы, приведенные в отчете, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об оцениваемом объекте и не должны использоваться в каких-либо других целях.
- Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
- Оценка объекта оценки проводится на 10.02.2022 г. Оценщик при проведении оценки не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки (п.8 ФСО №1).
- Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников (см. Приложение к отчету) и считаются достоверными. Тем не менее, оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это необходимо и возможно, приводятся ссылки на источник информации.

### Ограничения и пределы применения полученного результата:

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

### Специальные ограничения и допущения:

- Инвентаризация, юридическая, строительно-техническая и технологическая экспертизы не производились.
- Предполагается, что объект оценки не обременен никакими обязательствами и ограничениями на использование и распоряжение. Оценщик не имеет информации о наличии обременений, экологического загрязнения. В соответствии с п. 6 ФСО 7 «7. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра».
- Осмотр объекта оценки проводился 10.02.2022 г.
- Стоимость определяется в соответствии с принципом наиболее эффективного использования

без учёта возможностей изменения категории земли и её разрешённого использования.

- При расчетах некоторые значения округлялись. При проверке расчетов могут быть незначительные расхождения из-за применения округления. Округление несущественно влияет на результат оценки.

## **6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

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

Применяемые федеральные стандарты оценочной деятельности:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297;
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299;
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г.;

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

Применяемые стандарт СРО Ассоциация «Русское общество оценщиков»

1. Свод стандартов оценки 2015 г.

## **7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ**

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

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

## **8. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ**

При проведении оценки были выполнены следующие работы:

- Осмотр объектов оценки;
- Сбор информации о качественных и количественных характеристиках, текущем использовании объекта оценки.
- Проведение интервью с представителями Заказчика с целью сбора информации об объекте оценки.
- Сбор необходимой для проведения оценки информации (сбор рыночных данных, цены продаж (предложений) аналогичных объектов недвижимости, сбор данных для расчета корректировок, цены на строительство объектов и пр.).
- Анализ достаточности и достоверности полученной информации.
- Анализ рынка и выявление ценообразующих факторов на рынке объекта оценки.
- Выбор подходов к оценке стоимости и выбор метода (методов) расчета в рамках каждого из подходов к оценке.

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

## **9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

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

Документы, предоставленные Заказчиком:

- Выписка из ЕГРН №99/2022/448473059 от 09.02.2022 г.;
- Выписка из ЕГРН №99/2022/448471314 от 09.02.2022 г.;
- Технический паспорт от 19.10.2006 г.

### **9.2. Анализ достаточности и достоверности информации**

Осмотр объекта оценки проводился 10.02.2022 г.

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

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

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

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

В процессе подготовки настоящего отчета, оценщик исходил из достоверности предоставленных Заказчиком документов, а также сведений, сообщенных во время интервью в процессе сбора рыночных данных. По мнению оценщика, документы, предоставленные Заказчиком, достоверны, т.к. сведения, сообщенные в них, подтверждаются данными осмотра. Данных, которые бы противоречили сообщенной Заказчиком информации, не имеется.

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

### 9.3. Описание объекта оценки

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

| Недвижимое имущество |   | Вид права на объект оценки | Субъект права  | Правоустанавливающие документы                      | Ограничения (обременения) оцениваемых прав |
|----------------------|---|----------------------------|----------------|---|--|
| 1                    | Водобудка, назначение: нежилое здание, общая площадь 52,6 кв. м., адрес: РС(Я), г. Якутск, ул. 50 лет Советской Армии   | Право собственности        | АО «Водоканал» | Выписка из ЕГРН №99/2022/448473059 от 09.02.2022 г. | Не зарегистрировано                        |
| 2                    | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под водобудку, площадь 385 кв.м., адрес: РС(Я), г. Якутск, ул. 50 лет Советской Армии | Право собственности        | АО «Водоканал» | Выписка из ЕГРН №99/2022/448471314 от 09.02.2022 г. | Не зарегистрировано                        |



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

Объекты оценки:

- Водобудка, назначение: нежилое здание, общая площадь 52,6 кв. м., адрес: РС(Я), г. Якутск, ул. 50 лет Советской Армии;
- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под водобудку, площадь 385 кв.м., адрес: РС(Я), г. Якутск, ул. 50 лет Советской Армии

Количественные и качественные характеристики земельного участка

| Характеристика                                    | Значение                                     | Источник информации   |
|---|--|---|
| Тип объекта                                       | Земельный участок                            | Выписка из ЕГРН №99/2022/448471314 от 09.02.2022 г.               |
| Собственник                                       | АО «Водоканал»                               | Выписка из ЕГРН №99/2022/448471314 от 09.02.2022 г.               |
| Основание   | -  | Выписка из ЕГРН №99/2022/448471314 от 09.02.2022 г.               |
| Общая площадь земельного участка, кв.м            | 385  | Выписка из ЕГРН №99/2022/448471314 от 09.02.2022 г.               |
| Адрес   | РС(Я), г. Якутск, ул. 50 лет Советской Армии | Выписка из ЕГРН №99/2022/448471314 от 09.02.2022 г.               |
| Кадастровый (условный) номер земельного участка   | 14:36:101048:130                             | Выписка из ЕГРН №99/2022/448471314 от 09.02.2022 г.               |
| Категория земель                                  | Земли населенных пунктов                     | Выписка из ЕГРН №99/2022/448471314 от 09.02.2022 г.               |
| Вид разрешенного использования                    | под водобудку                                | Выписка из ЕГРН №99/2022/448471314 от 09.02.2022 г.               |
| Информация о текущем использовании объекта оценки | По назначению                                | Визуальный осмотр   |
| Землеустроительное дело, номер                    | -  | -   |
| Сведения об обременениях земельного участка       | Не зарегистрировано                          | Выписка из ЕГРН №99/2022/448471314 от 09.02.2022 г.               |
| Кадастровая стоимость, руб.                       | 50 950,9                                     | Выписка из ЕГРН №99/2022/448471314 от 09.02.2022 г.               |
| Территориальный пояс                              | 7  | Сборник УПВС  |
| Климатический район                               | I  | Сборник УПВС  |
| Сейсмичность района                               | Обычная                                      | Сборник УПВС  |
| Наличие строений                                  | Есть   | Визуальный осмотр   |
| Наличие сооружений                                | -  | -   |
| Площадь застройки, кв. м                          | 66,3   | Технический паспорт от 19.10.2006 г.                              |
| Наличие коммуникаций                              | По границе                                   | Визуальный осмотр   |
| Наличие ГПЗУ                                      | -  | -   |
| Форма   | Близка к прямоугольной                       | <a href="https://pkk.rosreestr.ru/">https://pkk.rosreestr.ru/</a> |
| Рельеф  | Ровный                                       | Визуальный осмотр   |
| Прочая информация                                 | -  | -   |

**Земельный участок 14:36:101048:130**  
 Адрес ориентира: Республика Саха (Якутия) г. Якутск ул. 50 лет Советской Армии  
 Под водобудку  
 План ЭУ → План КК → Создать участок ЖС →

| Информация                 | Услуги   |
|----------------------------|--|
| Тип:                       | Объект недвижимости  |
| Вид:                       | Земельный участок  |
| Кадастровый номер:         | 14:36:101048:130   |
| Кадастровый квартал:       | 14:36:101048   |
| Адрес:                     | Адрес ориентира: Республика Саха (Якутия) г. Якутск ул. 50 лет Советской Армии |
| Площадь уточненная:        | 385 кв. м  |
| Статус:                    | Ранее учтенный   |
| Категория земель:          | Земли населенных пунктов   |
| Разрешенное использование: | Под водобудку  |
| Форма собственности:       | -  |
| Кадастровая стоимость:     | 50 950,9 руб.  |
| дата определения:          | 01.01.2019   |
| дата утверждения:          | -  |
| дата внесения сведений:    | 28.02.2020   |
| дата применения:           | 01.01.2020   |

В соответствии со ст. 11.1 «Понятие земельного участка» ЗК РФ «Земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами», поэтому понятие физического износа не применимо к земельным участкам, за исключением случаев истощения плодородия сельскохозяйственных земель. Признаков функционального устаревания (заболоченности, угрозы схода селей, лавин, загрязнения поверхности мусором, отходами, ядовитыми соединениями и т.д.) не наблюдается. Признаков внешнего устаревания не имеется, т.к. оцениваемый земельный участок имеет хорошие характеристики местоположения.

Основные количественные и качественные характеристики здания, расположенного на земельном участке:

| Характеристика                                  | Значение                                     | Источник информации   |
|---|--|---|
| Тип объекта                                     | Водобудка                                    | Выписка из ЕГРН №99/2022/448471314 от 09.02.2022 г.                 |
| Имущественные права                             | Собственность                                | Выписка из ЕГРН №99/2022/448471314 от 09.02.2022 г.                 |
| Субъект права                                   | АО «Водоканал»                               |   |
| Основание                                       | -  |   |
| Общая площадь здания, кв. м                     | 52,6   | Выписка из ЕГРН №99/2022/448471314 от 09.02.2022 г.                 |
| Адрес   | РС(Я), г. Якутск, ул. 50 лет Советской Армии | Выписка из ЕГРН №99/2022/448471314 от 09.02.2022 г.                 |
| Кадастровый (условный) номер земельного участка | 14:36:000000:18958                           | Выписка из ЕГРН №99/2022/448471314 от 09.02.2022 г.                 |
| Кадастровая стоимость, руб.                     | 1 006 849,79                                 | Выписка из ЕГРН №99/2022/448471314 от 09.02.2022 г.                 |
| Информация о текущем использовании здания       | Не используется                              | Визуальный осмотр   |
| Балансовая стоимость здания, руб.               | Данные заказчиком не предоставлены           | -   |
| Класс конструктивной системы                    | 4 (деревянный)                               | Группа капитальности определена исходя из конструктивных материалов |
| Этажность здания подземная/надземная            | 1  | Выписка из ЕГРН №99/2022/448471314 от 09.02.2022 г.                 |
| Строительный объем здания, куб. м               | 152  | Технический паспорт от 19.10.2006 г.                                |
| Год постройки здания                            | -  | -   |

|  |                    |                   |
|--|--------------------|-------------------|
| Год последнего капремонта/<br>реконструкции            | Нет данных         |                   |
| Техническое состояние здания по<br>результатам осмотра | Удовлетворительное | Визуальный осмотр |

Помещения здания по уровню отделки пригодны к использованию по функциональному назначению без проведения ремонта.

Здание построено в соответствии с требованиями СНиПов, поэтому признаков функционального износа не наблюдается.

В текущей экономической ситуации спрос на коммерческую недвижимость достаточно высок, поэтому признаков экономического износа не наблюдается.

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

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

### **9.3.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость**

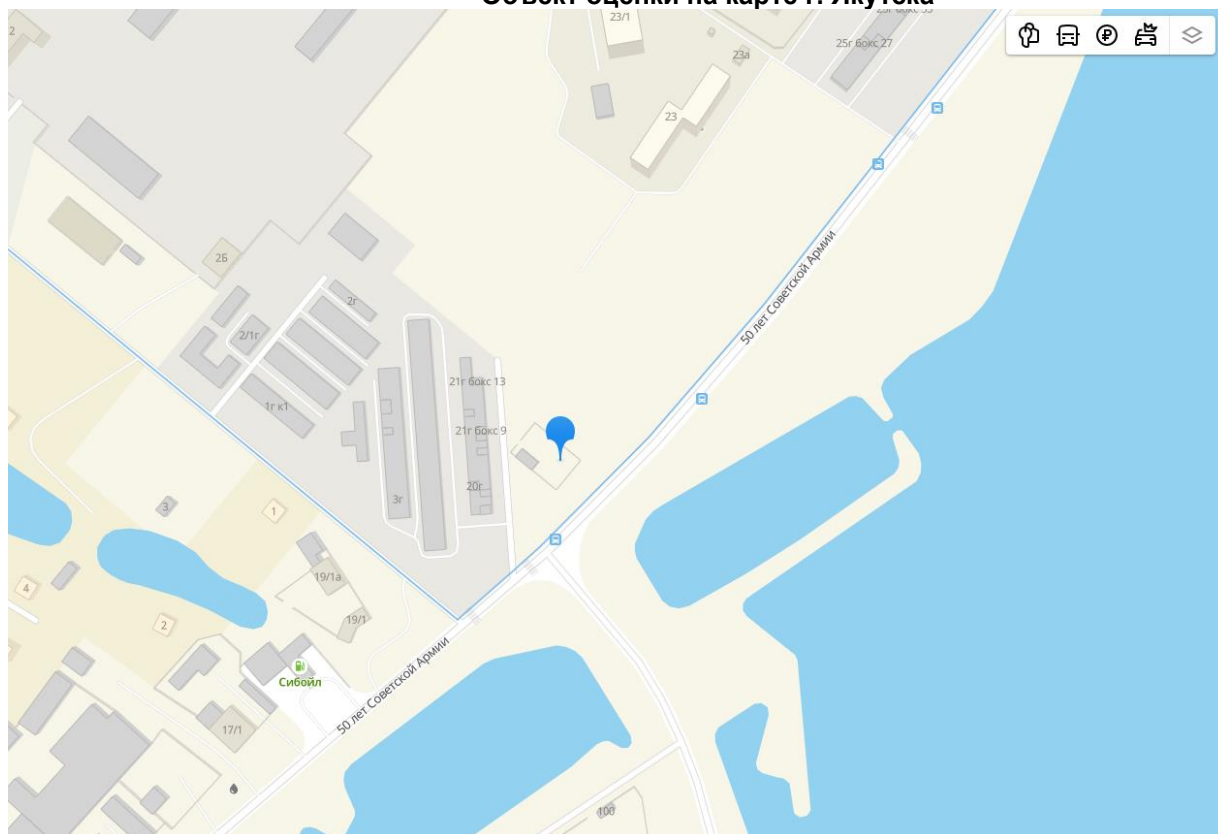
Других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость, оценщиком в процессе изучения документации на объект оценки и осмотра объекта оценки не обнаружено

## **9.4. Анализ местоположения объекта оценки**

Характеристика местоположения объекта оценки

| <b>Описание местоположения</b>  |   |
|---|---|
| <b>Адрес Объекта оценки</b>   | Республика Саха (Якутия), городской округ «город Якутск», г Якутск, ул 50 лет Советской Армии |
| <b>Интенсивность движения транспорта около объекта</b>  | Средняя   |
| <b>Близость к остановке общественного транспорта</b>  | Транспортная доступность к объекту оценки свободная   |
| <b>Ближайшее окружение</b>  |   |
| <b>Типичное использование окружения</b>   | Смешанная   |
| <b>Социальная инфраструктура</b>  | Средняя   |
| <b>Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного двора и района в целом</b> | Отсутствует   |

### Объект оценки на карте г. Якутска



### 9.5. Иллюстративные материалы

См. Приложение № 1 настоящего отчета.

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

**Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект (п. 116 ФСО7):** объект принадлежит к сегменту рынка нежилой недвижимости г. Якутска, с учетом условий использования оцениваемого объекта, устанавливаемых видом разрешенного использования оцениваемого недвижимого имущества.

### 10.1. Социально-экономическое положение Российской Федерации по состоянию на декабрь 2021 года<sup>1</sup>

Динамика промышленного производства в ноябре 2021 г. ускорилась относительно ноября 2019 г. на 5,9% (2,0% в октябре), к ноябрю 2020 г. рост составил 7,0% г/г (7,4% г/г месяцем ранее). При этом выпуск промышленности, по оценке, по-прежнему уверенно превышает допандемический уровень (+4,3%<sup>1</sup> в ноябре). Существенный положительный вклад в динамику промышленности продолжает вносить добыча полезных ископаемых, где выпуск второй месяц подряд превышает допандемический уровень (в ноябре – на 2,1%, в октябре – 1,3%). Рост к ноябрю 2019 г. составил 2,2% (в октябре – 1,3% к октябрю 2019 года). К ноябрю 2020 г. добыча полезных ископаемых увеличилась на 10,2% г/г (11,1% месяцем ранее). Основной вклад в улучшение показателей добывающей промышленности в ноябре 2021 г. по сравнению с ноябрем 2020 г. внесла добыча нефти и газа. В условиях планового смягчения ограничений в рамках соглашения ОПЕК+ добыча нефти и ее поставки на внешний рынок постепенно восстанавливаются, однако пока не достигли уровня двухлетней давности. В ноябре 2021 г. объем добычи нефти (включая газовый конденсат) был ниже ноября 2019 г. на -3,1% (в октябре 2021 г. – на -3,3% к октябрю 2019 года). Рост спроса на внутреннем и внешнем рынках способствовал продолжению роста объемов добычи газа в ноябре по отношению как к ноябрю 2020 г. (на 5,8%), так и к ноябрю 2019 г. (на 4,4%). Выпуск обрабатывающей промышленности в ноябре превысил допандемический уровень, по оценке, на 6,7% (в среднем с начала года – на 4,0%, в том числе 5,5% в октябре), к аналогичному месяцу 2019 г. рост составил 9,2% (в годовом выражении: 5,3% г/г). Практически все отрасли обрабатывающего сектора уверенно превышают уровни двухлетней давности. Драйвером роста выпуска в ноябре по сравнению с уровнем 2019 г. остаются ключевые несырьевые сектора: машиностроительный комплекс вырос на 15,2% к ноябрю 2019 г., химический комплекс – на 18,8%, пищевой комплекс – на 7,3%, производство прочей неметаллической минеральной продукции – 15,6%, деревообрабатывающий комплекс – на 11,5%. Рост выпуска в отраслях средней и высокой степени переработки стимулировал к росту выпуск металлургического комплекса на 7,9% к ноябрю 2019 года. Сдерживающее влияние продолжает оказывать нефтепереработка.

#### Показатели промышленного производства

| в % к соотв. периоду предыдущего года                           | нояб. 21 | нояб.21 / нояб.19 | окт. 21 | III кв. 21 | сент. 21 | авг. 21 | июл. 21 | II кв. 21 | июн. 21 | май. 21 | апр. 21 | I кв. 21 | март. 21 | фев. 21 | январ. 21 | 2020  |
|---|----------|-------------------|---------|------------|----------|---------|---------|-----------|---------|---------|---------|----------|----------|---------|-----------|-------|
| <b>Промышленное производство</b>                                | 7,0      | 5,9               | 7,4     | 6,2        | 6,9      | 4,6     | 7,2     | 9,7       | 10,2    | 11,9    | 7,2     | -1,3     | 1,6      | -3,6    | -2,2      | -2,1  |
| <b>Добыча полезных ископаемых</b>                               | 10,2     | 2,2               | 11,1    | 9,2        | 9,0      | 6,6     | 12,0    | 7,6       | 13,7    | 12,1    | -1,8    | -7,0     | -4,6     | -9,2    | -7,4      | -6,6  |
| добыча угля   | 11,4     | 3,3               | 8,8     | 5,1        | 6,1      | 4,2     | 4,9     | 7,2       | 3,2     | 10,7    | 7,9     | 9,3      | 12,3     | 9,1     | 6,2       | -6,2  |
| добыча сырой нефти и природного газа                            | 8,9      | -2,0              | 8,9     | 7,9        | 8,1      | 4,8     | 10,9    | 5,5       | 13,0    | 11,5    | -5,9    | -9,4     | -7,8     | -12,0   | -8,6      | -8,0  |
| добыча металлических руд  | 2,0      | 6,2               | 1,5     | 1,8        | 2,5      | 2,8     | 0,1     | -0,7      | -1,4    | -0,2    | -0,4    | -0,2     | 2,9      | -1,5    | -2,1      | 2,5   |
| добыча прочих полезных ископаемых                               | -19,0    | -13,0             | 7,9     | 14,0       | -4,0     | 23,0    | 32,9    | 55,8      | 54,9    | 28,0    | 95,4    | 2,4      | 2,9      | 13,3    | -9,9      | -13,5 |
| предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых       | 32,7     | 38,5              | 32,1    | 21,1       | 23,5     | 14,7    | 20,8    | 20,1      | 16,3    | 14,8    | 5,7     | 1,1      | 5,1      | -9,0    | -9,9      | 3,6   |
| <b>Обрабатывающие производства</b>                              | 5,3      | 9,2               | 5,0     | 3,9        | 5,1      | 2,9     | 3,7     | 11,1      | 7,6     | 11,8    | 14,3    | 0,9      | 4,6      | -1,9    | -0,3      | 1,4   |
| пищевая промышленность  | 7,8      | 7,3               | 3,8     | 4,7        | 2,6      | 6,1     | 5,8     | 3,3       | 2,2     | 3,9     | 3,9     | 0,4      | 2,1      | -0,6    | -0,4      | 2,8   |
| в т.ч.  |          | 0,0               |         |            |          |         |         |           |         |         |         |          |          |         |           |       |
| пищевые продукты  | 6,5      | 6,5               | 2,1     | 3,8        | 0,6      | 5,0     | 6,0     | 3,4       | 2,3     | 4,5     | 3,5     | -1,1     | 0,7      | -2,3    | -1,8      | 3,1   |
| напитки   | 18,6     | 11,1              | 13,7    | 11,9       | 16,7     | 13,1    | 7,2     | 2,7       | 3,9     | 2,9     | 1,3     | 7,3      | 7,1      | 9,6     | 5,0       | 1,5   |
| табачные изделия  | -2,7     | 7,4               | 3,7     | -1,1       | -5,5     | 5,5     | -3,9    | 2,8       | -6,1    | -4,0    | 22,0    | 7,0      | 14,6     | -1,8    | 8,9       | 2,4   |
| легкая промышленность   | 2,8      | 8,5               | 3,2     | 1,0        | 3,6      | 2,2     | -2,4    | 17,8      | 6,0     | 12,1    | 40,4    | 4,2      | 8,2      | 2,5     | 1,4       | 1,2   |
| в т.ч.  |          | 0,0               |         |            |          |         |         |           |         |         |         |          |          |         |           |       |
| текстильные изделия   | 0,2      | 18,3              | 2,3     | 2,8        | 1,6      | 2,3     | 4,8     | 15,6      | 6,0     | 21,2    | 20,9    | 11,7     | 10,5     | 14,0    | 10,7      | 9,7   |
| одежда  | 2,7      | 4,9               | 1,3     | -3,3       | 1,6      | -0,1    | -10,8   | 14,5      | 3,8     | 1,9     | 43,3    | 1,5      | 7,2      | -2,1    | -0,8      | 0,3   |
| кожа и изделия из нее   | 8,1      | -1,4              | 10,4    | 9,8        | 13,0     | 8,6     | 7,4     | 31,6      | 12,0    | 23,4    | 70,0    | -2,8     | 6,7      | -6,7    | -10,4     | -12,6 |
| деревообрабатывающий комплекс                                   | 12,7     | 15,5              | 8,3     | 9,3        | 8,2      | 9,7     | 10,1    | 15,4      | 10,9    | 20,1    | 16,2    | 2,6      | 4,7      | 1,5     | 1,5       | 1,2   |
| в т.ч.  |          | 0,0               |         |            |          |         |         |           |         |         |         |          |          |         |           |       |
| обработка древесины и производство изделий из нее               | 10,1     | 14,5              | 4,5     | 5,4        | 3,4      | 6,4     | 6,3     | 18,4      | 9,5     | 20,4    | 26,9    | 3,6      | 7,2      | -1,2    | 4,6       | -1,8  |
| бумага и бумажные изделия                                       | 11,1     | 16,2              | 9,6     | 9,4        | 9,5      | 8,5     | 10,2    | 14,3      | 10,6    | 20,2    | 12,4    | 4,2      | 4,4      | 3,3     | 4,8       | 4,8   |
| деятельность полиграфическая и копирование носителей информации | 25,0     | 14,3              | 14,5    | 19,6       | 16,6     | 22,6    | 19,8    | 10,9      | 15,4    | 18,9    | -0,3    | -5,5     | -1,3     | 2,5     | -18,2     | -3,0  |
| производство кокса и нефтепродуктов                             | 7,5      | -1,0              | 11,9    | 5,1        | 5,3      | 5,8     | 4,1     | 8,1       | 9,8     | 9,8     | 4,8     | -7,1     | -3,7     | -9,5    | -8,1      | -5,0  |

<sup>1</sup> <https://economy.gov.ru/material/file/e87dc107d53b8277fa8a8a2474cd0310/202112221.pdf>

| в % к соотв. периоду предыдущего года                            | нояб. 21 | нояб.21 / нояб.19 | окт. 21 | III кв. 21 | сент. 21 | авг. 21 | июл. 21 | II кв. 21 | июн. 21 | май. 21 | апр. 21 | II кв. 21 | март. 21 | фев. 21 | январ. 21 | 2020         |
|--|----------|-------------------|---------|------------|----------|---------|---------|-----------|---------|---------|---------|-----------|----------|---------|-----------|--------------|
| <b>химический комплекс</b>                                       | 5,3      | 18,8              | 7,6     | 5,3        | 5,0      | 5,8     | 5,3     | 9,7       | 8,9     | 10,7    | 10,1    | 11,0      | 7,8      | 7,5     | 19,8      | <b>9,0</b>   |
| в т.ч.   |          | 0,0               |         |            |          |         |         |           |         |         |         |           |          |         |           |              |
| химические вещества и химические продукты                        | 5,1      | 16,0              | 4,6     | 4,2        | 4,9      | 4,4     | 3,2     | 8,8       | 9,6     | 9,1     | 7,8     | 5,7       | 4,5      | 3,6     | 8,9       | <b>7,1</b>   |
| лекарственные средства и медицинские материалы                   | 8,6      | 36,8              | 28,5    | 12,7       | 7,1      | 15,6    | 16,7    | 4,1       | 9,9     | 3,5     | -0,4    | 40,1      | 21,2     | 30,2    | 82,6      | <b>21,9</b>  |
| резиновые и пластмассовые изделия                                | 3,5      | 15,3              | 2,2     | 3,7        | 3,4      | 3,4     | 4,3     | 17,7      | 5,4     | 22,9    | 27,6    | 8,2       | 9,7      | 4,0     | 11,3      | <b>6,2</b>   |
| <b>производство прочей неметаллической минеральной продукции</b> | 10,6     | 15,6              | 7,9     | 7,1        | 7,4      | 7,2     | 6,7     | 14,0      | 9,5     | 14,8    | 19,1    | -2,7      | 1,5      | -6,5    | -3,9      | <b>0,2</b>   |
| <b>металлургический комплекс</b>                                 | 2,9      | 7,9               | 0,7     | 1,8        | 4,5      | -2,2    | 2,1     | 8,9       | 4,8     | 12,4    | 11,0    | -3,6      | -3,3     | -4,5    | -2,9      | <b>-0,9</b>  |
| в т.ч.   |          | 0,0               |         |            |          |         |         |           |         |         |         |           |          |         |           |              |
| металлургия  | 6,8      | 5,9               | -0,3    | 1,9        | 4,2      | 0,3     | 1,1     | 2,5       | 2,0     | 3,2     | 2,2     | -2,4      | -1,7     | -3,2    | -2,4      | <b>-2,6</b>  |
| готовые металлические изделия                                    | -8,8     | 11,3              | 3,6     | 1,4        | 5,3      | -10,1   | 5,1     | 28,6      | 13,6    | 40,9    | 38,0    | -7,4      | -8,1     | -8,6    | -4,4      | <b>4,5</b>   |
| <b>машиностроительный комплекс</b>                               | 5,2      | 15,2              | 4,0     | 2,9        | 8,3      | 1,6     | -0,1    | 27,4      | 12,2    | 23,0    | 58,0    | 12,1      | 28,5     | 0,3     | 3,8       | <b>2,4</b>   |
| в т.ч.   |          | 0,0               |         |            |          |         |         |           |         |         |         |           |          |         |           |              |
| компьютеры, электроника, оптика                                  | 33,5     | 41,8              | -10,8   | -7,3       | 13,4     | -23,5   | -8,6    | 19,8      | 17,0    | 5,8     | 40,6    | 5,8       | 13,9     | -7,3    | 12,3      | <b>3,4</b>   |
| электрооборудование  | 5,7      | 6,2               | -1,8    | 0,8        | -1,0     | -0,8    | 4,7     | 14,0      | -1,4    | 12,3    | 38,0    | 6,7       | 15,6     | 3,2     | -1,3      | <b>-0,8</b>  |
| машины и оборудование, не вкл. в другие группировки              | -3,0     | 18,0              | 17,4    | 13,7       | 22,2     | 6,0     | 13,7    | 15,0      | 7,8     | 15,9    | 27,0    | 2,7       | 9,7      | 5,0     | -8,8      | <b>10,0</b>  |
| автотранспортные, прицепы и полуприцепы                          | -6,9     | 0,7               | -16,5   | 1,3        | -9,2     | 7,0     | 9,8     | 73,9      | 30,7    | 70,9    | 156,3   | 15,6      | 27,0     | 10,4    | 6,8       | <b>-12,2</b> |
| прочие транспортные средства и оборудования                      | -5,7     | 3,4               | 20,9    | 6,7        | 9,6      | 16,2    | -7,5    | 19,4      | 5,7     | 17,8    | 41,6    | 21,4      | 53,9     | -2,7    | 4,0       | <b>6,6</b>   |
| <b>прочие производства</b>                                       | -5,8     | 3,8               | -1,7    | -2,4       | -2,1     | -0,8    | -4,4    | 15,5      | 2,8     | 17,8    | 31,3    | 3,7       | 15,3     | 0,8     | -8,3      | <b>10,9</b>  |
| в т.ч.   |          | 0,0               |         |            |          |         |         |           |         |         |         |           |          |         |           |              |
| мебель   | 0,6      | 14,8              | -0,6    | 7,4        | -0,7     | 13,0    | 11,0    | 48,3      | 22,3    | 55,7    | 79,0    | 21,4      | 30,0     | 15,5    | 18,4      | <b>6,8</b>   |
| прочие готовые изделия   | -8,6     | 5,1               | -0,5    | -2,2       | 3,2      | -1,2    | -8,5    | 14,0      | -9,6    | 10,0    | 59,0    | 11,2      | 16,8     | 14,5    | 0,7       | <b>0,6</b>   |
| ремонт и монтаж машин и оборудования                             | -6,8     | 1,2               | -2,2    | -4,6       | -3,2     | -3,8    | -7,1    | 8,5       | 0,5     | 10,6    | 16,3    | -1,4      | 11,8     | -4,6    | -15,6     | <b>13,4</b>  |
| <b>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</b>                | 3,9      | 1,0               | 8,3     | 7,8        | 9,6      | 6,8     | 6,8     | 7,0       | 8,1     | 8,1     | 5,3     | 8,2       | 9,3      | 8,0     | 7,4       | <b>-2,4</b>  |
| <b>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</b>          | 10,0     | 22,8              | 7,4     | 14,0       | 11,7     | 12,7    | 17,9    | 30,1      | 33,5    | 26,4    | 30,5    | 13,4      | 14,5     | 10,4    | 15,2      | <b>2,1</b>   |

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

## 10.2. Социально-экономическое положение Республики Саха (Якутия) по состоянию на декабрь 2021 года города<sup>2</sup>.

|   | Январь-ноябрь 2021г. |
|---|----------------------|
| <b>Индекс промышленного производства, в % к соответствующему периоду предыдущего года<sup>1)</sup></b>  | 118,8                |
| <b>Индекс производства продукции сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий, за январь-сентябрь 2021 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года<sup>X)</sup></b> | 97,3                 |
| <b>Индекс физического объема, в % к соответствующему периоду предыдущего года</b>   |                      |
| объем работ, выполненных по виду деятельности "строительство" <sup>X)</sup>   | 101,3                |
| оборота розничной торговли <sup>X)</sup>  | 107,5                |
| объема платных услуг населению <sup>X)</sup>  | 109,9                |
| инвестиции в основной капитал за январь-сентябрь 2021г. <sup>X)</sup>   | 159,6                |
| <b>Ввод в действие жилых домов, кв. метров общей площади<sup>2)</sup></b>   | 399 596              |
| в % к соответствующему периоду предыдущего года   | 111,9                |
| в том числе построено населением индивидуальных жилых домов, кв. метров общей площади   | 266 096              |
| в % к соответствующему периоду предыдущего года   | 128,7                |
| <b>Индекс потребительских цен на товары и услуги</b>  |                      |
| январь-ноябрь 2021 года в % к январю-ноябрю предыдущего года  | 105,5                |
| ноябрь 2021 года в % к декабрю 2020 года  | 105,2                |
| ноябрь 2021 года в % к октябрю 2021 года  | 100,5                |
| <b>Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг<sup>3)</sup>, на конец периода</b>   |                      |
| за ноябрь 2021 года, рублей   | 22 581,5             |
| в % к среднероссийской стоимости (18 578,7 руб.)  | 121,6                |
| в % к декабрю предыдущего года  | 106,2                |
| <b>Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата одного работника, за январь-октябрь 2021 года, рублей</b>  | 78 337,1             |
| <b>Реальная начисленная заработная плата, за январь-октябрь 2021 года, в % к соответствующему периоду предыдущего года</b>  | 101,2                |

<sup>2</sup> Раздел подготовлен с использованием информации, представленной в Социально-экономическом положении., опубликованном, Госкомстатом и Территориальным органом Федеральной службы государственной статистики по РС (Я), <http://sakha.gks.ru>



|  |         |
|--|---------|
| <b>Просроченная задолженность по заработной плате по кругу видов экономической деятельности, наблюдаемых в соответствии с Федеральным планом статработ (без субъектов малого предпринимательства), на 1 декабря 2021 года, тыс. рублей <sup>4)</sup></b>   | 15 772  |
| <b>Безработные, зарегистрированные в государственных учреждениях службы занятости, на конец ноября 2021 года<sup>5)</sup></b>  |         |
| человек  | 9 297   |
| в % к соответствующему периоду предыдущего года  | 29,4    |
| <b>Потребность работодателей в работниках, заявленная в государственные учреждения службы занятости, на конец ноября 2021 года<sup>5)</sup></b>  |         |
| человек  | 11 507  |
| в % к соответствующему периоду предыдущего года  | 142,0   |
| <b>Численность населения, на 1 января 2021 года, человек</b>   | 981 971 |
| в том числе:   |         |
| городское  | 651 070 |
| сельское   | 330 901 |
| <b>Число родившихся, за январь-октябрь 2021 года, человек</b>  | 10 335  |
| <b>Число умерших, за январь-октябрь 2021 года, человек</b>   | 8 462   |
| <b>Естественный прирост (+), убыль (-) населения, за январь-октябрь 2021 года, человек</b>   | 1 873   |
| <b>Миграционный прирост (+), убыль (-) населения, за январь-октябрь 2021 года, человек</b>   | 6 950   |
| <b>Величина прожиточного минимума на 2022 год в целом по РС(Я) на душу населения, рублей в месяц <sup>6)</sup></b>   |         |
| все население  | 19 108  |
| в том числе по социально-демографическим группам населения:  |         |
| трудоспособное население   | 20 828  |
| пенсионеры   | 16 433  |
| дети   | 19 854  |
| <sup>x)</sup> Темпы роста (снижения) приведены в сопоставимых ценах.   |         |
| <sup>1)</sup> С января 2020 года формирование индекса промышленного производства осуществляется согласно «Официальной статистической методологии исчисления индекса промышленного производства», утвержденной приказом Росстата от 16.01.2020г. № 7. В расчетах индексов производства по видам экономической деятельности В, С, D, E и индекса промышленного производства осуществлен переход на новый базисный 2018 год (в 2014-2019гг. в качестве базисного года применялся 2010 год). Детализация индексов производства по видам экономической деятельности определена Росстатом на уровне не ниже группы (4-х знаков) ОКВЭД2, за исключением кодов 06.10.1, 06.10.2, 06.10.3, 29.10.1  |         |
| <sup>2)</sup> С 2019 года показатель разрабатывается с учетом жилых домов на участках для ведения садоводства.   |         |
| <sup>3)</sup> Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения исчисляется на основе единых, установленных в целом по России, условных объемов потребления товаров и услуг, а также средних цен на них по России и ее субъектам. В состав набора включены 83 наименования товаров и услуг, в том числе 30 видов продовольственных товаров, 41 вид непродовольственных товаров и 12 видов услуг.   |         |
| <sup>4)</sup> По данным организаций (кроме субъектов малого предпринимательства), основной вид деятельности которых относится к следующим группам ОКВЭД2: растениеводство и животноводство, охота и предоставление соответствующих услуг в этих областях; лесозаготовки; рыболовство и рыбоводство; добыча полезных ископаемых; обрабатывающая промышленность; обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха; водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений; строительство; деятельность сухопутного и трубопроводного транспорта; деятельность водного транспорта; деятельность воздушного и космического транспорта; складское хозяйство и вспомогательная транспортная деятельность; управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе; научные исследования и разработки; образование; деятельность в области здравоохранения и социальных услуг; производство кинофильмов, видеофильмов и телевизионных программ; деятельность в области телевизионного и радиовещания; деятельность творческая, деятельность в области искусства и организации развлечений; деятельность библиотек, архивов, музеев и прочих объектов культуры; деятельность в области отдыха и развлечений. |         |
| <sup>5)</sup> По данным Государственного комитета Республики Саха (Якутия) по занятости населения.   |         |
| <sup>6)</sup> В соответствии с Федеральным законом от 29 декабря 2020 года № 473-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», начиная с 2021 года величина прожиточного минимума в Российской Федерации и в ее субъектах устанавливается на год.   |         |

### 10.3. Анализ рынка недвижимости населенного пункта, где расположен объект оценки.

Профессиональные участники рынка недвижимости Республики отмечают, что в условиях экономического кризиса существенно сократился объем спроса, и, как следствие, количество сделок.

Предпосылкой к уменьшению спроса на офисные и торговые площади стало снижение уровня деловой активности в регионе в связи с отсутствием достаточного количества свободных денежных средств и трудностей с их привлечением среди потенциальных покупателей.

Кроме того, в числе предпочтений арендаторов и покупателей – местоположение, расположение в проходимом месте, отделка и т. д. Для отдельно стоящих зданий существенным ценообразующим фактором является вид права на земельный участок и обеспеченность здания земельным участком.

**Рынок производственно-складской недвижимости** в Якутии развит слабо. Предложение крайне ограничено и представлено в основном производственно-складскими объектами «советского типа», а также избыточными площадями различных предприятий, большинство из которых требует проведения капитального ремонта или реконструкции. Также на рынке имеются предложения о продаже гаражей площадью от 100 до 300 кв. м., которые можно использовать в качестве складов, мастерских, станций технического обслуживания автомобилей, под мелкое производство. Также большую популярность имеют склады из легких металлических конструкций, себестоимость которых относительно низкая, при той же доходности, как и шлакоблочные здания.

Склады современного уровня, со стеллажами, погрузочно-разгрузочной техникой в Республике ограниченное количество.

Все производственные помещения можно разделить на несколько условно принятых групп:

- Узкоспециализированные помещения низколиквидны, сектор покупателей очень узок, перепрофилирование маловероятно, срок реализации высок, затраты на маркетинговые услуги высокие.

- Помещения металлообработки и строительной сферы слаболиквидны, сектор покупателей по прямому назначению узок, т.к. высоки затраты на перепрофилирование. Помещения данного типа обладают высокими потолками (более 6м.) и большими размерами площадей помещений, что приводит к большим косвенным затратам на содержание. Затраты на маркетинговые услуги также высоки.

- Гаражи, котельные и ремонтные мастерские высоколиквидны, так как сектор покупателей самый широкий. В основном покупатель применяет помещение по назначению или небольшими работами перепрофилирует его, так как высота помещений и их площадь минимизирует затраты будущих периодов покупателя. Затраты на маркетинговые услуги невысокие.

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

По продаже производственно-складской недвижимости на декабрь 2021 г. – январь 2022 г. были выявлены следующие предложения:

| № п/п  | Наименование                         | Местоположение                                       | S зем. участка | S построек  | Материалы стен  | Цена           | Стоимость 1 кв.м., руб. | Источник информации  |
|--|--------------------------------------|--|----------------|---|---|----------------|-------------------------|--|
| 1  | Производственная база - склад        | РС(Я), г. Якутск, ул. 50 Лет Советской Армии, 13     | 880            | 832   | Металлокаркасный  | 15 000 000,00  | 18 028,85               | <a href="http://doska.ykt.ru/13013665">http://doska.ykt.ru/13013665</a> , к.т. 7 924 664 4700  |
| 2  | Производственная база - здание       | Район: Областная больница, рынок "Манньяттаах"       | 750            | 192   | Бетонные блоки  | 21 000 000,00  | 109 375,00              | <a href="http://doska.ykt.ru/13713536">http://doska.ykt.ru/13713536</a> , к.т. 7 967 925 2170  |
| 3  | Производственная база - здание       | РС(Я), г. Якутск, ул. Можайского, д.62               | 24000          | адм.здание - 983,8 кв.м., гараж - 427,6 кв.м.   | блочное   | 50 000 000,00  | 35 425,82               | <a href="https://doska.ykt.ru/8057428">https://doska.ykt.ru/8057428</a> , к.т. 79142715241   |
| 4  | Производственная база - здание       | РС(Я), г. Якутск, ул. Автострада 50 лет Октября, д.1 | 15456          | Здание - 4473,2 кв.м., склад - 762,3 кв.м., гараж - 54,9 кв.м.                          | Бетонные блоки  | 150 000 000,00 | 28 353,24               | <a href="https://doska.ykt.ru/11654000">https://doska.ykt.ru/11654000</a> , к.т. 79246644700   |
| 5  | Производственная база - здание       | РС(Я), г. Якутск, ул. 50 лет Советской Армии, д.33к1 | 4390           | 1108  | Бетонные блоки  | 75 000 000,00  | 67 689,53               | <a href="https://www.avito.ru/yakutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_g_yakutsk_1313437468">https://www.avito.ru/yakutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_g_yakutsk_1313437468</a> , к.т. 79142206570 |
| 6  | Производственная база - здание-гараж | РС(Я), г. Якутск, ул. Челюскина, д.37/6Г             | 7530           | гараж - 494,9 кв.м., пристрой - 140,8 кв.м., здание - 28 кв.м., озрана - 10 кв.м.       | сэндвич-панели  | 17 500 000,00  | 25 975,95               | <a href="https://doska.ykt.ru/11801269">https://doska.ykt.ru/11801269</a> , к.т. 79679104506   |
| 7  | Производственная база - здание-склад | РС (Я), г. Якутск, ул. Пилотов, д. 27                | 2 000,00       | 600   | Бетонные блоки  | 15 000 000,00  | 25 000,00               | <a href="https://doska.ykt.ru/11770546">https://doska.ykt.ru/11770546</a> , к.т. 79142238869   |
| 8  | Производственная база - здание-склад | РС (Я), г. Якутск, по ул. Клары Цеткин, д. 2Б        | 2000           | Складское - 750 кв.м., офис - 140 кв.м.   | Шлакоблочное  | 27 000 000,00  | 30 337,08               | <a href="https://doska.ykt.ru/11808805">https://doska.ykt.ru/11808805</a> , к.т. 79644231277   |
| 9  | Производственная база - здание-склад | ул. Дзержинского, д. 80                              | 17183          | Адм.здание - 2323,8 кв.м., гараж - 735,4 кв.м., инж.блок - 20,4 кв.м., проходная - 19,9 | Адм.здание - каменные, склады - металлоконструкции холодные | 120 000 000,00 | 38 715,92               | <a href="https://doska.ykt.ru/11769952">https://doska.ykt.ru/11769952</a> , к.т. 79644204608   |
| 10   | Производственная база - здание-склад | пер. Вилюйский, д. 16/2                              | 5036           | склад - 340 кв.м., гараж - 162,8 кв.м., офис - 149,1 кв.м., адм.помещение- 200 кв.м.    | Склад - металлическое, гараж - каменное, офис - каменное    | 35 000 000,00  | 41 084,63               | <a href="https://doska.ykt.ru/10924249">https://doska.ykt.ru/10924249</a> , к.т. 79247655258   |
| 11   | Производственная база - здание-склад | РС(Я), г. Якутск, ул. 50 Лет Сов.Армии 53/1          | 8000           | 1446  | Блочное   | 50 000 000,00  | 34 578,15               | <a href="https://yakutsk.etagi.com/commerce/2146512/">https://yakutsk.etagi.com/commerce/2146512/</a> , к.т. 79248670176   |
| Средняя стоимость 1 кв.м производственно-складских объектов., руб. |                                      |  |                |   |   |                | 39 633,62               |  |

### Анализ предложений

На рынке по продаже гаражных боксов в г. Якутск за 4 квартал 2021 года были выявлены следующие предложения по продаже гаражных боксов с земельным участком.

| № п/п | Адрес  | Площадь, кв.м. | Стоимость, руб. | Стоимость 1 кв.м., руб. | Источник  |
|-------|--|----------------|-----------------|-------------------------|---|
| 1     | РС(Я), г. Якутск, 202-й мкр.   | 34,4           | 2 100 000       | 61 046,51               | <a href="https://doska.ykt.ru/13616969">https://doska.ykt.ru/13616969</a> |
| 2     | РС (Я), г. Якутск, Богатырёва, 11/3г   | 36             | 2 000 000       | 55 555,56               | <a href="https://doska.ykt.ru/13023804">https://doska.ykt.ru/13023804</a> |
| 3     | РС (Я), г. Якутск, ул. Губина, 12  | 23             | 1 300 000       | 56 521,74               | <a href="https://doska.ykt.ru/13028653">https://doska.ykt.ru/13028653</a> |
| 4     | РС (Я), г. Якутск, ул. Дзержинского, 8/3Б  | 28             | 1 800 000       | 64 285,71               | <a href="https://doska.ykt.ru/10557588">https://doska.ykt.ru/10557588</a> |
| 5     | РС(Я), г. Якутск, 203-й мкр.   | 24             | 1 700 000       | 70 833,33               | <a href="https://doska.ykt.ru/13762129">https://doska.ykt.ru/13762129</a> |
| 6     | Респ. Саха (Якутия), г. Якутск (около МЖД по ул. Хабарова 17/2 и 17/3), квартал "43" | 21,60          | 1 500 000       | 69 444,44               | <a href="https://doska.ykt.ru/12577007">https://doska.ykt.ru/12577007</a> |
| 7     | РС (Я), г. Якутск, ГСПК "Сенатор" бокс № 9 (за МЖД по ул. Губина, д. 33)             | 28,90          | 1 750 000       | 60 553,63               | <a href="https://doska.ykt.ru/12042676">https://doska.ykt.ru/12042676</a> |
| 8     | РС(Я), г. Якутск, 202-й мкр.   | 22             | 1 900 000       | 86 363,64               | <a href="https://doska.ykt.ru/13586565">https://doska.ykt.ru/13586565</a> |
| 9     | РС (Я), г. Якутск, Проспект Ленина, 6г   | 24             | 2 500 000       | 104 166,67              | <a href="https://doska.ykt.ru/13045929">https://doska.ykt.ru/13045929</a> |
| 10    | РС (Я), г. Якутск, район пл. Орджоникидзе  | 24             | 1 300 000       | 54 166,67               | <a href="https://doska.ykt.ru/12274487">https://doska.ykt.ru/12274487</a> |
| 11    | РС (Я), г. Якутск, пр. Ленина, 3/1   | 24             | 1 550 000       | 64 583,33               | <a href="https://doska.ykt.ru/12404734">https://doska.ykt.ru/12404734</a> |
| 12    | РС (Я), г. Якутск, ул. Хабарова, д.2, к2 кооператив "Простор"                        | 24             | 1 450 000       | 60 416,67               | <a href="https://doska.ykt.ru/11396403">https://doska.ykt.ru/11396403</a> |
| 13    | РС (Я), г. Якутск, ул. Хабарова, микрорайон 203                                      | 36             | 2 650 000       | 73 611,11               | <a href="https://doska.ykt.ru/12942380">https://doska.ykt.ru/12942380</a> |
| 14    | РС (Я), г. Якутск, Богатырёва, 11/3г   | 36             | 2 500 000       | 69 444,44               | <a href="https://doska.ykt.ru/13060410">https://doska.ykt.ru/13060410</a> |

Диапазон рыночной стоимости за 1 кв.м. гаражных боксов с земельным участком составляет 54 166,67 - 104 166,67 руб., в зависимости от количества мест, месторасположения, конструктивных элементов, состояния отделки.

По аренде производственно-складской недвижимости на 4 квартал 2021 г. были выявлены следующие предложения:

| № п/п | Адрес                            | Площадь, м2 | Этаж | Стоимость аренды 1 кв.м | Источник информации  |
|-------|----------------------------------|-------------|------|-------------------------|--|
| 1     | ул. 50 лет Советской Армии, д.5  | 200         | 1    | 494                     | <a href="https://doska.ykt.ru/11758368">https://doska.ykt.ru/11758368</a> , к.т. 401093      |
| 2     | ул. 50 лет Советской Армии, д.75 | 180         | 1    | 139                     | <a href="https://doska.ykt.ru/11201175">https://doska.ykt.ru/11201175</a> , к.т. 79142711146 |
| 3     | пер. Сандал, д. 18               | 900         | 1    | 500                     | <a href="https://doska.ykt.ru/11492897">https://doska.ykt.ru/11492897</a> , к.т. 79142715797 |
| 4     | ул. Очиченко, д. 5/1а            | 450         | 1    | 500                     | <a href="https://doska.ykt.ru/11064497">https://doska.ykt.ru/11064497</a> , к.т. 79141000077 |
| 5     | ул. Красильникова, 24            | 530         | 1    | 450                     | <a href="https://doska.ykt.ru/10511018">https://doska.ykt.ru/10511018</a> , к.т. 79817399959 |
| 6     | ул. Дзержинского, д. 76а         | 60          | 1    | 650                     | <a href="https://doska.ykt.ru/11838310">https://doska.ykt.ru/11838310</a> , к.т. 79247660505 |
| 7     | ул. Заимка, д. 4                 | 1017        | 1    | 500                     | <a href="https://doska.ykt.ru/11477594">https://doska.ykt.ru/11477594</a> , к.т. 79241735810 |

|    |                                  |       |        |        |   |
|----|----------------------------------|-------|--------|--------|---|
| 8  | ул. Лонгинова                    | 120   | 1      | 333    | <a href="https://doska.ykt.ru/11789383">https://doska.ykt.ru/11789383</a> ,<br>к.т. 79679288870 |
| 9  | ул. Чернышевского                | 100   | 1      | 400    | <a href="https://doska.ykt.ru/11031415">https://doska.ykt.ru/11031415</a> ,<br>к.т. 79142895535 |
| 10 | ул. Дзержинского, д. 80          | 167   | 1      | 500,00 | <a href="https://doska.ykt.ru/11756125">https://doska.ykt.ru/11756125</a> ,<br>к.т. 79243629044 |
| 11 | ул. Чайковского, д. 8            | 242   | 1      | 400,00 | <a href="https://doska.ykt.ru/11822292">https://doska.ykt.ru/11822292</a> ,<br>к.т. 79142730181 |
| 12 | пер. Базовый, д.12               | 220   | 1      | 400,00 | <a href="https://doska.ykt.ru/11833238">https://doska.ykt.ru/11833238</a> ,<br>к.т. 79142717866 |
| 13 | мкр. Марха, ул. Лобановка, д.7/2 | 879,4 | 1      | 170,57 | <a href="https://doska.ykt.ru/11519892">https://doska.ykt.ru/11519892</a> ,<br>к.т. 79246610777 |
| 14 | пер. Базовый, д. 3               | 1395  | 1      | 300,00 | <a href="https://doska.ykt.ru/11770262">https://doska.ykt.ru/11770262</a> ,<br>к.т. 79681515777 |
| 15 | пер. Базовый, д. 3/4А            | 700   | 1      | 300,00 | <a href="https://doska.ykt.ru/11116249">https://doska.ykt.ru/11116249</a> ,<br>к.т. 79142701295 |
| 16 | мкр. Марха, ул. Лобановка, д.7/1 | 491,2 | 1      | 183,22 | <a href="https://doska.ykt.ru/11397478">https://doska.ykt.ru/11397478</a> ,<br>к.т. 79246610777 |
| 17 | Виолюйский переулок, д. 8а       | 290   | 1      | 300    | <a href="https://doska.ykt.ru/11642630">https://doska.ykt.ru/11642630</a> ,<br>к.т. 79142730235 |
|    |                                  |       | Итого: | 383,53 |   |

Производственные помещения как арендуются, так и покупаются. Ставки аренды сопоставимы со ставками на складские помещения, иногда - чуть выше.

Формирование цен предложений в сегменте производственно-складской недвижимости зависит от ряда параметров, таких как: техническое состояние и конструктивные характеристики зданий их площадь, обеспеченность земельным участком, наличие отопления, других инженерных коммуникаций, офисных площадей, асфальтированность подъездных путей и т. д.

Цена продажи производственно-складской недвижимости в г. Якутске варьируется в пределах 25 000,00 – 75 476,19 руб./кв. м. в зависимости от местоположения объекта, площади и вместительности.

Арендная ставка производственно-складской недвижимости в г. Якутске находится в диапазоне в 139,00 – 650,00 руб./кв. м. в зависимости от местоположения объекта, вместительности и утепленности.

Стоимость производственно-складской недвижимости в г. Якутске сильно зависит от их месторасположения и материала стен.

*Ценообразующие факторы на рынке производственно-складских объектов и сходных типов объекта недвижимости (ФСО 3, п. 8ж)*

| <b>Ценообразующий фактор</b>  | <b>Диапазоны значений ценообразующих факторов</b> |
|---|---|
| Тип цены (цена предложения / цена сделки)                                   | Сделка – 0%, Предложение: скидка [4-30%]          |
| Дата сделки, дата предложения   | Конъюнктура рынка стабильная: 0%                  |
| Местоположение  | [-70%; 130%]                                      |
| Физическое состояние здания   | [-43%; 75%]                                       |
| Общая площадь (фактор масштаба)   | [-50%; 110%]                                      |
| Материал стен   | [-44%; 79%]                                       |
| Этаж расположения   | [-21%; 27%]                                       |
| Наличие отопления   | [-35%; 53%]                                       |
| Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы) | [-13%; 15%]                                       |

#### **10.4. Анализ земельного рынка населенного пункта, где расположен объект оценки (либо направления, либо региона)**

Наибольшим спросом пользуются земельные участки расположенные непосредственно в центральной части города, но поскольку в центре земельные участки выходят на открытые торги крайне редко, спрос на земельные участки перешел на периферийные районы с наиболее интенсивным транспортным потоком. К таким улицам можно отнести: Автодорожная, Чернышевского, Дежнева, Чайковского, Ильменская, Жорницкого, Строителей, Пионерская, Космонавтов, Окружное шоссе, Авиационная, Б. Марлинского и т.д. Зачастую участки, расположенные в этих районах оформлены под ИЖС, и приобретаются с целью коммерческого использования и последующего перевода в «нежилое». Цены на земельные участки, расположенные в данных районах, варьируется в среднем 750 руб. до 17 000 руб. за 1 кв.м. (независимо от разрешенного использования) в зависимости от местоположения удаленности от дороги (наиболее дорогие участки расположены на 1й линии) и пешеходной проходимости.

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

Информация о рынке и ценах земельных участков под ИЖС и коммерческое использование г. Якутска сформирована из баз данных недвижимости, в т.ч.: Доска бесплатных объявлений г. Якутска (<http://doska.ykt.ru/>), «АВИТО» ([www.avito.ru](http://www.avito.ru)), риэлтерских компаний «Этажи» (<https://yakutsk.etagi.com/>), «ЦИАН» (<https://yakutsk.cian.ru>), «Все для Вас» ([www.vdv-ykt.ru](http://www.vdv-ykt.ru)) и др. выставленных на продажу земельных участков по состоянию на январь-май 2021 г., а также на дату составления настоящего отчета.

Зачастую в объявлениях о продаже земельных участков на дату составления настоящего отчета не полностью излагается информация о количественных и качественных характеристиках, а также не полностью отражаются дефекты участков и пр., в таком случае, оценщиком были произведены звонки по номерам телефонов указанных в источниках информации с целью выяснения полной и достоверной информации об участках.

В данном пункте приводится мониторинг по предложениям земельных участков, расположенных в городе Якутске по состоянию на дату оценки.



| №п/п | Местонахождение   | Вид разрешенного использования | Коммуникации  | Площадь, кв.м. | Стоимость, руб. | Цена за 1 кв.м. руб. | Источник   |
|------|---|--------------------------------|---|----------------|-----------------|----------------------|--|
| 1    | РС (Я), г. Якутск, ул. Чернышевского, д. 56/2   | под административное здание    | По границе участка. Есть возможность подключения электричества и газа | 7 846,00       | 140 000 000,00  | 17 843,49            | <a href="https://doska.ykt.ru/13053000">https://doska.ykt.ru/13053000</a> , тел. +7 924 874 6224                                       |
| 2    | РС (Я), г. Якутск, ул. Пекарского, д. 5 (кад. №14:36:103013:18)                               | под магазин                    | По границе участка. Есть возможность подключения электричества и газа | 680,00         | 10 000 000,00   | 14 705,88            | <a href="https://doska.ykt.ru/13120078">https://doska.ykt.ru/13120078</a> , тел. +7 964 425 6295                                       |
| 3    | РС (Я), г. Якутск, мкр Марха, тракт Намцырский, д 45, корп 3 (кадастровый №14:35:204002:6905) | под производственную базу      | По границе участка. Есть возможность подключения электричества и газа | 4 000,00       | 3 000 000,00    | 750,00               | <a href="https://doska.ykt.ru/12991428">https://doska.ykt.ru/12991428</a> , тел. +7 968 156 9079                                       |
| 4    | РС (Я), г. Якутск, квартал "Новопортовской" по ул. Кузьмина                                   | под многоквартирный жилой дом  | По границе участка. Есть возможность подключения электричества и газа | 4 693,00       | 60 000 000,00   | 12 785,00            | <a href="https://doska.ykt.ru/12997696">https://doska.ykt.ru/12997696</a>  |
| 5    | РС (Я), г. Якутск, ул. Кальвица, д. 2/5 (кад. № 14:36:103018:241)                             | под магазин                    | По границе участка. Есть возможность подключения электричества и газа | 994,00         | 10 000 000,00   | 10 060,36            | <a href="https://yakutsk.cian.ru/sale/commercial/254720397/">https://yakutsk.cian.ru/sale/commercial/254720397/</a> , тел. 89142200108 |
| 6    | РС (Я), г. Якутск, ул. Жуковского, д. 11  | Коммерческого назначения       | По границе участка. Есть возможность подключения электричества и газа | 1 400,00       | 13 000 000,00   | 9 285,71             | <a href="https://yakutsk.cian.ru/sale/commercial/203168152/">https://yakutsk.cian.ru/sale/commercial/203168152/</a> , тел. 89681509455 |
| 7    | РС(Я), г. Якутск, Хатынг-Юряхское шоссе   | под производственную базу      | По границе участка. Есть возможность подключения электричества и газа | 12 000,00      | 18 000 000,00   | 1 500                | <a href="https://doska.ykt.ru/13125190">https://doska.ykt.ru/13125190</a>  |
| 8    | РС (Я), г. Якутск, ул. Жорницкого   | Коммерческого назначения       | По границе участка. Есть возможность подключения электричества и газа | 2 000,00       | 25 000 000,00   | 12 500,00            | <a href="https://onreal.ru/yakutsk/kyipit-uchastok/21959300">https://onreal.ru/yakutsk/kyipit-uchastok/21959300</a>                    |
| 9    | РС (Я), г. Якутск, Маганский тракт 2 км   | Коммерческого назначения       | По границе участка. Есть возможность подключения электричества и газа | 1 000,00       | 3 000 000,00    | 3 000,00             | <a href="https://doska.ykt.ru/13062048">https://doska.ykt.ru/13062048</a> , тел. +7 964 416 5252                                       |
| 10   | РС (Я), г. Якутск, ул. Степанова  | Коммерческого назначения       | По границе участка. Есть возможность подключения электричества и газа | 1 000,00       | 5 000 000,00    | 5 000,00             | <a href="https://doska.ykt.ru/13080440">https://doska.ykt.ru/13080440</a> , тел. +7 914 274 4900                                       |
| 11   | РС (Я), г. Якутск, р-н Сайсары  | Коммерческого назначения       | По границе участка. Есть возможность подключения электричества и газа | 1 000,00       | 4 900 000,00    | 4 900,00             | <a href="https://doska.ykt.ru/13105299">https://doska.ykt.ru/13105299</a> , тел. +7 914 228 5216                                       |
| 12   | РС (Я), г. Якутск, ул. Рыдзинского (кад. №14:36:103013:1949)                                  | магазин                        | По границе участка. Есть возможность подключения электричества и газа | 3 349,00       | 25 000 000,00   | 7 464,91             | <a href="https://doska.ykt.ru/13043793">https://doska.ykt.ru/13043793</a> , тел. +7 914 271 6996                                       |
| 13   | РС (Я), г. Якутск, ул. Федора Попова (кад. № 14:36:105008:1040)                               | под административное здание    | По границе участка. Есть возможность подключения электричества и газа | 4 197,00       | 25 840 000,00   | 6 156,78             | <a href="https://doska.ykt.ru/12989288">https://doska.ykt.ru/12989288</a> , тел. 89248746224   |

|    |   |                               |   |                  |               |           |   |
|----|---|-------------------------------|---|------------------|---------------|-----------|---|
| 14 | РС (Я), г. Якутск, ул. Чернышевского, д. 56/2 (кад. № 14:36:107017:344)         | Деловое управление            | По границе участка. Есть возможность подключения электричества и газа | 7 846,00         | 45 000 000,00 | 5 735,41  | <a href="https://doska.ykt.ru/12989288">https://doska.ykt.ru/12989288</a> , к.т. 89248746224          |
| 15 | РС (Я), г. Якутск, ул. Очиченко   | под производственную базу     | По границе участка. Есть возможность подключения электричества и газа | 6 700            | 6 500 000,00  | 970,15    | <a href="https://doska.ykt.ru/13202833">https://doska.ykt.ru/13202833</a> , 89142715704               |
| 16 | РС (Я), г. Якутск, ул. Очиченко, з/у 37/4, (кадастровый номер: 14:36:101011:47) | под производственную базу     | По границе участка. Есть возможность подключения электричества и газа | 20 756,00        | 20 000 000,00 | 963,58    | <a href="https://doska.ykt.ru/12875001">https://doska.ykt.ru/12875001</a> , 8-914-273-82-35           |
| 18 | РС(Я), г Якутск, Вилюйский тракт, 5 км (кад. №14:36:104022:13)                  | под многоквартирный жилой дом | По границе участка. Есть возможность подключения электричества и газа | 1 500,00         | 15 000 000,00 | 10 000,00 | <a href="https://doska.ykt.ru/11814831">https://doska.ykt.ru/11814831</a> , 89241752772               |
| 19 | РС(Я), г.Якутск, ул. Даркылахская 1-я   | под производственную базу     | По границе участка. Есть возможность подключения электричества и газа | 550              | 1 300 000     | 2 363,64  | <a href="https://doska.ykt.ru/13070579">https://doska.ykt.ru/13070579</a> , 89051151909               |
| 20 | РС(Я), г.Якутск, ул. Челюскина  | под производственную базу     | По границе участка. Есть возможность подключения электричества и газа | 4235             | 18 000 000    | 4 250,30  | <a href="https://yakutsk.etagi.com/commerce/5261416/">https://yakutsk.etagi.com/commerce/5261416/</a> |
|    |   |                               |   | <b>2 009,53</b>  |               |           |   |
|    |   |                               |   | <b>8 786,60</b>  |               |           |   |
|    |   |                               |   | <b>11 392,50</b> |               |           |   |

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

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

#### **10.5. 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 сооружения в частности. Соответственно, при сохранении выявленных тенденций, можно ожидать дальнейшего поступательного движения в развитии рынка недвижимости и некоторого увеличения цен на недвижимость.

## 11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости - то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Анализ наиболее эффективного использования состоит в проверке соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим четырем критериям:

- **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.

Для всех видов недвижимости существует вариант наиболее эффективного использования земельного участка как свободного и вариант наиболее эффективного использования земельного участка с существующими улучшениями. В том случае, если земельный участок с существующими улучшениями имеет стоимость большую, чем стоимость земельного участка без существующих улучшений за вычетом расходов на снос, то наиболее эффективным вариантом будет являться использование земельного участка с улучшениями. Исходя из этого, необходимо рассматривать два варианта состояния объекта:

- анализ земельного участка как свободного (условно свободного);
- анализ земельного участка с существующими улучшениями.

Как следует из определения рыночной стоимости, способ использования недвижимости, определяющий ее наиболее эффективное использование, должен быть типичен для рынка недвижимости того района, где она расположена. Оценщик на стадии анализа «экономической оправданности» сводит варианты использования Объекта к тем, которые наиболее вероятны в сложившихся рыночных реалиях и правовом поле. Наиболее эффективное использование - это типичное использование объектов недвижимости, сопоставимых с объектом оценки, для данной местности, апробированное рынком.

### 11.1. Наиболее эффективное использование земельного участка как свободного (условно свободного)

Исходя из целей оценки, а также типа объекта оценки (объектом оценки является застроенный земельный участок), оценщику следует рассматривать объект в существующих границах и объеме, исключая рассмотрение вариантов сноса первичного объекта недвижимости или его реконструкции/надстройки. Следовательно, оптимальное использование земельного участка как неосвоенного не рассматривается в настоящем исследовании. Согласно ФСО «Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства».

### 11.2. Наиболее эффективное использование земельного участка с существующими улучшениями

На земельных участках расположены гидротехнические сооружения и гаражные боксы.

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

#### **Законодательно разрешенное использование**

В том случае, если текущее разрешенное использование будет признано запрещенным, тогда необходимо будет перепрофилировать или снести объект. Различного рода ограничения и сервитуты (обременения) могут повлиять на возможные варианты использования объекта оценки.

Согласно ст. 35 «Виды и состав территориальных зон» Градостроительного кодекса Российской Федерации «В состав жилых зон могут включаться: 1) зоны застройки индивидуальными жилыми домами; 2) зоны застройки малоэтажными жилыми домами; 3) зоны застройки среднеэтажными жилыми домами; 4) зоны застройки многоэтажными жилыми домами; 5) зоны жилой застройки иных видов. ... В жилых зонах

допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду».

Проведенное исследование не выявило законодательных ограничений, которые нарушал бы существующий вариант использования объекта.

**Физически возможные варианты использования**

При проведении анализа необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений. Каждый из рассматриваемых вариантов использования должен быть физически возможен в данных условиях.

Проведенное исследование показало, что помещения оцениваемого объекта физически пригодны для размещения водобудки.

**Финансово возможные варианты использования**

При проведении анализа необходимо рассмотреть, какие физически осуществимые и разрешенные законом виды использования являются доходными.

Проведенное исследование показало, что помещения оцениваемого объекта физически пригодны для размещения водобудки.

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

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

Помещения оцениваемого имущества используются по назначению. Использование объекта оценки в ином варианте, потребует значительных затрат на переоборудование и согласование. Следовательно, наиболее эффективным использованием будет размещение помещений производственного назначения.

**Анализ НЭИ оцениваемых объектов недвижимости**

| Критерии                                     | Возможные виды использования помещений |
|--|--|
| Физически возможные способы использования    | Водобудка                              |
| Правомочные способы использования            | Водобудка                              |
| Финансово осуществимые способы использования | Водобудка                              |
| Максимально эффективный способ использования | Водобудка                              |

**Вывод:** Основываясь на проведенном анализе и принимая во внимание месторасположение объекта, правовой режим, физические условия и текущее состояние, Оценщик пришел к выводу, что оптимальным вариантом использования помещений оцениваемого объекта является текущее использование что и будет являться, наиболее эффективным использованием объекта оценки – водобудка.



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

**В практике оценки используются три подхода:**

- **Затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом 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 рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений.
- **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. Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.
- **Доходный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

### **Согласование результатов**

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода.

При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки, должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов.

Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результаты суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы. В случае применения для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов».

В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости.

В соответствии с установленными требованиями к проведению оценки, Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов (ФСО 1, п. 24).

*В настоящем исследовании был применен один подход к оценке – затратный*

**Затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом 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. При наличии достаточного количества достоверной информации о стоимости строительства улучшений, прибыли предпринимателя, износе и устареваниях, затратный подход позволяет получить результат, достаточно близко отражающий отношение рынка к объекту оценки, особенно для объектов с небольшими износами при развитом строительстве подобных объектов. У оценщика достаточно достоверной информации для применения затратного подхода в настоящей оценке. Таким образом, Оценщик решил применить затратный подход с учетом требований ФСО.

- **Сравнительный подход** применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки. В настоящей оценке сравнительный подход реализуется методом прямого сравнения продаж (предложений к продаже) объектов, сходных объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. Помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования. В настоящей работе в рамках доходного подхода при определении рыночной величины арендной ставки реализуется метод сравнения продаж.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

В данном случае, Объектом оценки представлено здание водобудки, и в результате анализа рынка оценщиком не было выявлено сопоставимых объектов аналогов, что не позволяет применить сравнительный подход. Подбор и применение к расчётам простых производственных объектов приведет к значительной погрешности расчетов. На основании выше представленных доводов оценщик считает целесообразным отказаться от применения сравнительного подхода в рамках настоящего отчета об оценке.

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

Доходный подход к оценке недвижимости заключается в оценке будущих доходов с учётом времени их поступления и связанного с этим риска и базируется на принципе ожидания, согласно которому текущая стоимость объекта является отражением ожидаемых в будущем доходов.

При оценке стоимости приносящего доход объекта применяют метод дисконтирования и/или метод прямой капитализации. Метод прямой капитализации используется в случае стабильно приносящего доход объекта, имеющего незначительные колебания денежных потоков за разные годы – как правило, для объектов длительное время функционирующих в стабильных социально-экономических условиях. Метод основан на «прямой» капитализации нормализованных (усредненных) доходов от эксплуатации объекта с использованием адекватной ставки капитализации соответствующего вида дохода.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При наличии достаточного количества достоверной информации о ставках аренды и ожидаемой инвесторами доходности, выражаемой через значения коэффициента капитализации и ставки дисконтирования, доходный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки, особенно для крупных и многопрофильных объектов.

Оцениваемое имущество представлено специализированным зданием. В результате анализа рынка аренды недвижимого имущества не было выявлено каких-либо предложений о сдаче в аренду сопоставимых объектов, выставленных на открытом рынке;

Строительство подобного рода объектов для сдачи в аренду не целесообразно с экономической точки зрения, поскольку срок окупаемости такой инвестиции крайне продолжительный и, как правило, возводятся в рамках бизнес-процессов собственника;

Поскольку, ФСО №1 регламентирует, что «Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы», то с учетом требований п.13 и 21 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»

---

(ФСО №1) и в соответствии с п.20 ФСО №1, Оценщик решил не применять доходный подход к оценке объекта оценки в рамках настоящего отчета.

Получение итоговой стоимости объекта оценки осуществляется согласованием (обобщением) результатов расчета стоимости объекта оценки **при использовании различных подходов** к оценке. Так как в оценке будет применен один подход к оценке, согласование не требуется.

Последовательность расчетов включаем в себя:

- 1) Расчет стоимости затратным подходом;
- 2) Согласование результатов рыночной стоимости оцениваемого объекта;
- 3) Заключение о рыночной стоимости оцениваемого объекта.

### 13. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

Подход к оценке по затратам базируется на сравнении стоимости строительства аналогичного объекта недвижимости со стоимостью существующего объекта. При этом подходе определяется стоимость строительства аналогичного объекта, далее вычитается накопленный износ и к результату добавляется стоимость земельного участка. Получившаяся величина определяет стоимость оцениваемого объекта:

$$C_{\text{объекта оценки}} = C_{\text{земельного участка}} + (З_{\text{затраты на воспроизводство}} - C_{\text{износа}})$$

Где:

$C_{\text{объекта оценки}}$  – стоимость объекта оценки рассчитанная затратным подходом;

$C_{\text{земельного участка}}$  – стоимость права на земельный участок, отведенного под объект оценки;

$З_{\text{затраты на воспроизводство}}$  – затраты на создание (воспроизводство или замещение) объекта капитального строительства;

$C_{\text{износа}}$  – обесценение объекта, вызванное износом;

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому будущий владелец не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерной задержки.

На основании данных о результатах осмотра окрестностей участка и изучения всей информации, относящихся к данной работе, применение затратного подхода обуславливает следующую последовательность шагов:

- определение стоимости земельного участка;
- определение затрат на создание (воспроизводство или замещение) объекта, аналогичного оцениваемому по функциональным и техническим характеристикам, состоящим из тех же строительных материалов;
- определение величин физического, функционального и внешнего устареваний;
- уменьшение восстановительной стоимости на сумму износа;
- увеличение полученной величины стоимости на стоимость земельного участка.

#### 13.1. Расчет и описание рыночной стоимости земельного участка

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

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 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 улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

### 13.2. 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. В рамках настоящего Отчета, рассматривается земельный участок, к которому невозможно применение принципов воссоздания или замены, 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 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, вследствие чего, оценщиком было принято решение отказаться от применения данных методов.

### 13.3. 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 ФСО сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов – аналогов.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- 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.
- 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.
- 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 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, земельный участок оценивается методом сравнения продаж.



### 13.3.1. Выбор единицы сравнения

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

### 13.3.2. Описание сопоставимых объектов-аналогов

При подборе аналогов **для земельного участка** для проведения прямого сравнительного анализа необходимо проанализировать предложения по земельным участкам, расположенным в г. Якутске, сопоставимым с оцениваемым, по качественным и количественным характеристикам.

Оценщику при выборе аналогов были доступны сведения о ценах предложений по земельным участкам из баз данных недвижимости, в т.ч.: Доска бесплатных объявлений (<http://doska.ykt.ru/>), «АВИТО» ([www.avito.ru](http://www.avito.ru/)), «Мультилистинг.су» ([www.multilisting.su](http://www.multilisting.su/)), Юла (<http://youla.ru/>), «Из рук в руки» ([irr.ru](http://irr.ru/)), «Все для Вас» ([www.vdv-ykt.ru](http://www.vdv-ykt.ru/)), ЦИАН ([www.cian.ru](http://www.cian.ru/)), Федеральная риелторская компания ЭТАЖИ (<http://etagi.com>) и т.д. Основным правилом выбора аналогов был выбор земельных участков, наиболее сходных земельному участку, входящему в состав оцениваемого имущества по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам (т.е. имеющих минимальное количество отличий).

#### Аналог №1.

Источник информации: <http://doska.ykt.ru/13817997>

**72 м², земельные участки, продаю**  
10 фев. 17:28 93 1

Продать быстрее

**11 000 000 руб.**

**Характеристики**  
Тип: Участок Район: Намдыровский тракт  
Общая площадь, м²: 72

**Описание**  
Продается земельный участок под производственную базу.  
Площадь - 72 сотки.  
Охраняемая территория, установлены ворота.  
Видео отправлю по запросу.  
Кадастровый номер - 14:33:204002:6978.  
Реальному покупателю - ТОРГ.

Правила безопасной сделки  
+7 914 101 1121

**Новостройки**  
Застройщик: ИГТ Данилова Марина Вадимовна  
Адрес: Шиншин Дом  
Застройщик: Саха Паркейт  
Адрес: Коммерческое помещение на 203 микрорайоне

Телефон 89141011121

**Аналог №2.**

Источник информации: <http://doska.ykt.ru/13768170>

**1000 м², земельные участки, продаю**  
16 янв. 15:44 987 ★ 9

[Продать быстрее](#)

**1 500 000 руб.**

**Характеристики**

|                    |         |                  |                              |
|--------------------|---------|------------------|------------------------------|
| Тип:               | Участок | Благоустройство: | Есть возможность подключения |
| Район:             | ГРЭС    |                  |                              |
| Общая площадь, м²: | 1000    |                  |                              |
| Агентство:         | Лидер   |                  |                              |

**Описание**

Продается под бизнес участок 10 соток. Участок прямоугольной формы, сухой, ровный. Газ, свет рядом. Кадастровый номер 14-36-101030-110 Ориентир: напротив Крайковского, 109

[Правила безопасной сделки](#)

+7 924 664 9993 Продавец  
Лариса

[Похожие объявления](#)

Телефон 89246649993

**Аналог №3.**

Источник информации: <http://doska.ykt.ru/13446366>

**7701 м², земельные участки, продаю**  
сегодня, 09:34 3489 ★ 11


[Продать быстрее](#)

**14 000 000 руб.**

**Характеристики**

Тип: Участок Благоустройство: Газ  
Район: Покровский тракт  
Общая площадь, м²: 7701

**Описание**  
Продается участок в черте города  
Под БАЗУ  
Общей площадью 7.701 кв.м  
(77 соток)  
По адресу Покровский тракт 10 км.  
улица «Новосельская»  
От трассы 150 м.  
Удобные подъездные пути, доступ к участку с двух сторон.  
Имеется ГАЗ, СВЕТ  
Продажа от собственника, без посредников.  
Варианты обмена. Если не отвечаете, пишите ватсап



Правила безопасной сделки  
+7 996 316 0888

Телефон 89963160888

| № п/п | Элементы сравнения                                | Объект оценки                               | Аналог 1  | Аналог 2  | Аналог 3  |
|-------|---|---|---|---|---|
|       | Назначение, состав                                | Земельный участок                           | Земельный участок   | Земельный участок   | Земельный участок   |
|       | Цена (руб.)                                       |   | 11 000 000  | 1 500 000   | 14 000 000  |
|       | Цена предложения (руб. за 1 кв. м.)               |   | 1527,78   | 1500,00   | 1817,95   |
| 1     | Сделка\предложение (наличие торга)                |   | Предложение   | Предложение   | Предложение   |
|       | Корректировка, коэф.                              |   | 0,903   | 0,903   | 0,903   |
|       | Цена после корректировки, руб.                    |   | 1379,58   | 1354,50   | 1641,60   |
| 2     | Время прод./предл.                                | Февраль, 2022 г. - Дата оценки              | Февраль, 2022 г.  | Январь, 2022 г.   | Февраль, 2022 г.  |
|       | Корректировка, коэф.                              |   | 1,00  | 1,00  | 1,00  |
|       | Цена после корректировки, руб.                    |   | 1379,58   | 1354,50   | 1641,60   |
| 3     | Рассматриваемые права                             | Собственность                               | Собственность   | Собственность   | Собственность   |
|       | Корректировка, коэф.                              |   | 1,00  | 1,00  | 1,00  |
|       | Цена после корректировки, руб.                    |   | 1379,58   | 1354,50   | 1641,60   |
| 4     | Местоположение (район), проходимость для торговли | РС(Я), г. Якутск ул. 50 лет Советской Армии | РС(Я), г Якутск, мкр Марха, тракт Намцырский 2 км, д 45/5               | РС(Я), г. Якутск, ул. Кржижановского, 109                               | РС(Я), г. Якутск ул. Новосельская (Покровский тракт 10 км.)             |
|       | Корректировка, коэф.                              |   | 1,00  | 1,00  | 1,00  |
|       | Цена после корректировки, руб.                    |   | 1379,58   | 1354,50   | 1641,60   |
| 5     | Транспортную доступность                          | Свободный                                   | Свободный   | Свободный   | Свободный   |
|       | Корректировка, коэф.                              |   | 1,00  | 1,00  | 1,00  |
|       | Цена после корректировки, руб.                    |   | 1379,58   | 1354,50   | 1641,60   |
| 6     | Площадь, кв.м.                                    | 385,00                                      | 7 200,00  | 1 000,00  | 7 701,00  |
|       | Корректировка, коэф.                              |   | 1,49  | 1,16  | 1,50  |
|       | Цена после корректировки, руб.                    |   | 2058,25   | 1571,67   | 2467,71   |
| 7     | Инженерные коммуникации (наличие)                 | Коммуникации по границе                     | Коммуникации по границе (есть возможность подключения)                  | Коммуникации по границе (есть возможность подключения)                  | Коммуникации по границе (есть возможность подключения)                  |
|       | Корректировка, коэф.                              |   | 1,00  | 1,00  | 1,00  |
|       | Цена после корректировки, руб.                    |   | 2058,25   | 1571,67   | 2467,71   |
| 8     | Разрешенное использование                         | Под водобудку                               | Под нежилую застройку   | Под нежилую застройку   | Под базу  |
|       | Корректировка, коэф.                              |   | 1,00  | 1,00  | 1,00  |
|       | Цена после корректировки, руб.                    |   | 2058,25   | 1571,67   | 2467,71   |
| 9     | Состояние участка                                 | готов к эксплуатации                        | готов к эксплуатации  | требуется отсыпка   | готов к эксплуатации  |
|       | Корректировка, коэф.                              |   | 1,00  | 1,00  | 1,00  |
|       | Цена после корректировки, руб.                    |   | 2058,25   | 1571,67   | 2467,71   |
|       | Источник информации                               |   | <a href="http://doska.ykt.ru/13817997">http://doska.ykt.ru/13817997</a> | <a href="http://doska.ykt.ru/13768170">http://doska.ykt.ru/13768170</a> | <a href="http://doska.ykt.ru/13446366">http://doska.ykt.ru/13446366</a> |
|       | Контактный номер                                  |   | 89 141 011 121  | 89246649993   | 89 963 160 888  |
|       | <b>Скорректированная стоимость 1 кв. (руб.)</b>   |   | <b>2058,25</b>  | <b>1571,67</b>  | <b>2467,71</b>  |

|  |  |                   |       |       |
|--|--|-------------------|-------|-------|
| Суммарная корректировка по модулю без учета поправки на торг |  | 0,49              | 0,16  | 0,50  |
| Суммарная корректировка по модулю с учетом поправки на торг  |  | 0,589             | 0,257 | 0,600 |
| Весовой коэффициент  |  | 0,307             | 0,388 | 0,305 |
| Отношение цены предложения к скорректированной цене          |  | 0,74              | 0,95  | 0,74  |
| Стоимость 1 кв. м. (руб.)                                    |  | 1 994,28          |       |       |
| <b>Стоимость объекта (руб.)</b>                              |  | <b>767 797,12</b> |       |       |
| <b>Стоимость объекта с округлением (руб.)</b>                |  | <b>768 000,00</b> |       |       |

Наибольший вес применен к тем Аналогам, чья стоимость в результате корректировок изменилась наименьшим образом и соответственно наименьший вес присвоен тем Аналогам, чья стоимость в результате корректировок изменилась наибольшим образом

### 13.3.3. Описание и расчет вносимых корректировок при корректировании значения единицы сравнения для объектов-аналогов

В настоящем расчете были определены корректировки по ценообразующим факторам:

- на условия продажи (финансирования и сделки), тип цены (цена предложения / цена сделки);
- на состояние рынка (дату предложения/сделки);
- на состав передаваемых прав на объект;
- на местоположение;
- на транспортную доступность;
- на площадь;
- на инженерные коммуникации;
- на разрешенное использование;
- на состояние участка (рельеф).

Формула расчета скорректированной единицы сравнения:

$$Ц_p = Ц_d * K_{\text{коэф.}} \text{ или } Ц_p = Ц_d + K_a, \text{ где}$$

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

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

$K_{\text{коэф.}}$  - относительная корректировка в коэф.;

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

Ниже представлено объяснение примененных корректировок

#### Обоснование величин поправок

1. **Перевод цены предложения в цену сделки (корректировка на торг):** По мнению Оценщика, объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов.

- Величина поправочного коэф. к Аналогам сравнения №1,2,3 определена в соответствии со справочными данными сайта Statrielt.ru. Значения корректировок составили 0,94.

| № | При продаже объектов   | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение по РФ |
|---|--|----------------|-----------------|------------------------|
| 1 | <b>Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки</b> - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог | 0,89           | 0,98            | <b>0,94</b>            |

2. **Корректировка на время продажи/предложения:** Данная корректировка учитывает разницу во времени, в случае использования аналогов, сделки по которым были осуществлены ранее, относительно даты оценки. В данном случае, Аналоги №1,2,3, выставлены на продажу в январе-феврале 2022 г., что вполне соответствует дате оценки, корректировка не применялась.

3. **Корректировка на передаваемые права:** Разница между оцениваемым имуществом и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Поскольку в части объекта оценки рассматривается право собственности, как и у всех Аналогов сравнения, поправочный коэф. не применялся.

4. **Корректировка на местоположение.** Аналоги сравнения №1, 2 и 3 расположены г. Якутск, в районах смешанной застройки, корректировка не применялась.



5. **Корректировка на доступ к объекту:** По данному элементу различий не выявлено, корректировки не требует.
6. **Корректировка на площадь:** Стоимость объекта возрастает соразмерно величине его площади, ограничиваясь при этом снижением стоимости 1 кв. м. (принцип «оптовости»). Размер корректировки применяли согласно справочнику оценщика недвижимости<sup>3</sup>.

| Земельные участки в городах с численностью менее млн. чел. |            |        |           |           |            |        |
|--|------------|--------|-----------|-----------|------------|--------|
| Площадь, кв.м  |            | аналог |           |           |            |        |
|  |            | <1500  | 1500-3000 | 3000-6000 | 6000-10000 | >10000 |
| объект<br>оценки   | <1500      | 1,00   | 1,22      | 1,39      | 1,55       | 1,62   |
|  | 1500-3000  | 0,82   | 1,00      | 1,14      | 1,27       | 1,33   |
|  | 3000-6000  | 0,72   | 0,88      | 1,00      | 1,11       | 1,16   |
|  | 6000-10000 | 0,64   | 0,79      | 0,90      | 1,00       | 1,04   |
|  | >10000     | 0,62   | 0,75      | 0,86      | 0,96       | 1,00   |

7. **Корректировка на коммуникации:** У Объекта оценки и Аналогов сравнения №1,2,3 коммуникации расположены по границе участка (есть возможность подключения). Поправочный коэфф. не применялся.
8. **Корректировка на разрешенное использование:** Разрешенное использование земельного участка, входящего в состав Объекта оценки – под водобудку. Разрешенное использование аналогов сравнения №1, 2, 3 – под нежилую застройку, корректировки не требует, так как ВРИ объекта оценки и Аналогов сравнения попадает под один сегмент рынка – земельные участки под индустриальную застройку .
9. **Корректировка на состояние земельного участка:** Объект оценки, как и аналоги сравнения №1,2 и 3 готовы к эксплуатации, имеет относительно ровный и не заболоченный рельеф, поправочный коэф. не применялся.

Расчет весового коэффициента по каждому аналогу определен по формуле:

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

где:

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

$S_{1...n}$  - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

$S_1$  - сумма корректировок 1-го аналога;

$S_2$  - сумма корректировок 2-го аналога;

$S_n$  - сумма корректировок n-го аналога.

Следовательно, расчет стоимости 1 кв.м. определяется по формуле:

$$\text{Стоимость 1 кв.м.} = (A_1 * K_1) + (A_2 * K_2) + (A_3 * K_3) + (A_4 * K_4) + (A_5 * K_5),$$

где:

$A_{1,2...5}$  – стоимость 1 кв.м. каждого из аналогов после корректировок;

$K_{1,2...5}$  – весовой коэффициент каждого из аналогов.

**Итого, стоимость права на земельный участок, входящий в состав Объекта оценки, на праве собственности, с учетом округления составляет: 768 000,00 (Семьсот шестьдесят восемь тысяч) рублей, 00 копеек.**

<sup>3</sup> «Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2». Под ред. Л.А. Лейфера. 2020

677027, г. Якутск, ул. Лермонтова 67 оф. 2, 1 этаж

Тел. 404 888, моб.: +7924-597-80-80

e-mail: ofstandart@mail.ru

### 13.4. Определение восстановительной стоимости объекта недвижимости Расчет полной стоимости воспроизводства здания

**Восстановительная стоимость (ВС)** строительства оцениваемого объекта рассчитывается как в текущих ценах, нового (без учета накопленного износа) строительства, так и соотносится к дате оценки.

Восстановительная стоимость может быть рассчитана на базе стоимости воспроизводства или на стоимости замещения.

**Стоимость воспроизводства** - затраты на строительство в текущих ценах на действительную дату оценки точной копии оцениваемого здания (сооружении) используя такие же строительные материалы, стандарты и проекты.

**Стоимость замещения** - затраты на строительство в текущих ценах на действительную дату оценки объекта одинаковой полезности с использованием современных материалов, стандартов, проектов и архитектурных решений.

Как показывает практика оценочной деятельности, наиболее предпочтительным является расчет стоимости воспроизводства, поскольку в противном случае определяются затраты на строительство здания, отличающегося от оцениваемого по многим характеристикам.

**Полная восстановительная стоимость (ПВС)** – определяется затратами, исчисленными в ценах на дату оценки, на воспроизводство объекта оценки из аналогичных материалов с применением аналогичных конструктивных решений, с тем же качеством работ и эксплуатационных характеристик с **учетом сопутствующих затрат, необходимых для начала эксплуатации активов.**

Выделяют три метода определения полной восстановительной стоимости<sup>4</sup>:

- Метод сравнительной единицы
- Метод разбивки по компонентам
- Метод количественного обследования

**Метод сравнительной единицы** предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 шт., 1 м., 1 м<sup>2</sup>, 1 м<sup>3</sup>) аналогичного здания (сооружения). Полная восстановительная стоимость, рассчитываемая методом сравнительной единицы равна произведению стоимости строительства одной единицы на количество данных единиц в рассматриваемом объекте оценки.

**Метод разбивки по компонентам** определяет полную восстановительную стоимость здания (сооружения), как сумму стоимостей его отдельных строительных компонентов – фундамент, стены, перекрытия и т. д. Стоимость каждого компонента получают исходя из суммы прямых и косвенных затрат, необходимых для устройства единицы объема.

**Метод количественного обследования** основан на детальных количественном и стоимостном расчетах затрат на монтаж отдельных компонентов, оборудования и строительства здания в целом. Кроме расчета прямых затрат необходим учет накладных расходов и иных затрат, т.е. составляется полная смета воссоздания оцениваемого.

*Для определения затрат на замещение объекта оценки применяется метод сравнительной единицы.*

*Метод сравнительной единицы основан на использовании стоимости строительства сравнительной единицы (1 м<sup>2</sup>, 1 м<sup>3</sup>) аналогичного сооружения. Стоимость сравнительной единицы аналога требует корректировки на выявленные различия между ним и оцениваемым объектом.*

*Расчет затрат на замещение объекта оценки проводился с использованием следующих источников информации:*

- Справочник оценщика Укрупненные показатели стоимости строительства, издания КО ИНВЕСТ "Сооружения городской инфраструктуры", 2016 г.

По показателям таблиц сборника КО-ИНВЕСТ определяется стоимость единицы измерения объема аналогичного здания. В табличную стоимость вносятся изменения, необходимость которых вызвана имеющимися отличиями конструктивных элементов оцениваемого здания (сооружения) от зданий (сооружений), принятых в качестве аналогов. Производится расчет затрат на замещение здания (сооружения) в соответствии с его объемами, процентом готовности, с учетом капитального ремонта и индекса роста цен на недвижимость по отношению к стоимости, указанной в КО-Инвест.

Затраты на замещение здания (сооружения) в соответствии со сборниками КО-Инвест рассчитываются по формуле:

$$З = С1 м3 * Ккс * Vзд(Сзд) * Кэт * Кндс * Киз * Ктц * Крег * Кпп, где$$

**З** – затраты на замещение улучшений;

**С1 м3** – стоимость 1м3 аналога по сборнику КО-Инвест в ценах на 01.01.2016 г.;  
**Ккс** – коэффициент на отличие КС;  
**Впр(Ззд)** –объем/площадь зданий;  
**Кндс** – корректировка на НДС  
**Киз** – корректировка на косвенные издержки;  
**Ктц** – коэффициент перехода к текущим ценам (на дату проведения оценки);  
**Крег** – региональный коэффициент;  
**Кпп** – коэффициент прибыли предпринимателя.

Коэффициент на отличие в объеме (площади).

Поправка на разницу в объеме (V,м3) или площади (S,м2) между оцениваемым зданием (Vo, So соответственно) и ближайшим параметром из справочника (Vспр, Sспр) определяется с помощью коэффициентов:

| на разницу в объеме |      | на разницу в площади |      |
|---------------------|------|----------------------|------|
| Vo/Vспр             | Кo   | So/Sспр              | Кo   |
| 0,10–0,29           | 1,22 | 0,25–0,49            | 1,2  |
| 0,30–0,49           | 1,2  | 0,50–0,85            | 1,1  |
| 0,50–0,70           | 1,16 | 0,86–1,15            | 1    |
| 0,71–1,30           | 1    | 1,16–1,50            | 0,95 |
| 1,31–2,00           | 0,87 | 1,51–2,00            | 0,93 |

Региональный коэффициент.

Корректирующие коэффициенты стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений указаны в следующих справочниках:

- Справочник оценщика Укрупненные показатели стоимости строительства, издания КО ИНВЕСТ " Сооружения городской инфраструктуры", 2016 г.

Коэффициент на НДС равен 20% или в коэфф. 1,20

Коэффициент перехода к текущим ценам (на дату проведения оценки).

В данном случае, величина регионального индекса (корректирующий коэффициент) изменения цен на строительно-монтажные работы с 01.01.2000 г. на дату оценки рассчитана оценщиком самостоятельно, поскольку информация об индексах изменения цен по состоянию на дату оценки отсутствует в свободном доступе. Для определения величины индекса пересчета, оценщик определил средний темп роста, исходя из данных за четыре квартала индексов (Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве», Выпуск 112. Раздел 2.1 «Средние региональные индексы»).

|  | 1 квартал 2020 г. | 2 квартал 2020 г.                  | 3 квартал 2020 г.                  | 4 квартал 2020 г.                  | Средний темп роста за 2020 г. |
|--|-------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|
|  | 1                 | 2                                  | 3                                  | 4                                  | 5                             |
| Индекс изменения цен на строительно-монтажные работы | 9,054             | 9,12                               | 9,176                              | 9,21                               |                               |
| Темп роста   |                   | 1,007<br>(столбец 2/<br>столбец 1) | 1,006<br>(столбец 3/<br>столбец 2) | 1,004<br>(столбец 4/<br>столбец 3) | <b>1,006</b>                  |

|  | 1 квартал 2021 г.   | 2 квартал 2021 г.  | 3 квартал 2021 г.   | 4 квартал 2021 г.                                       |
|--|---|--|---|---|
| Индекс изменения цен на строительно-монтажные работы | 9,265   | 9,321  | 9,377   | 9,433   |
| Расчет   | = (индекс за 4 кв. 2020 * средний темп роста за 2020 год) | = (индекс за 1 кв. 2021* средний темп роста за 2020 год) | = (индекс за 2 кв. 2021 * средний темп роста за 2020 год) | (индекс за 3 кв. 2021 * средний темп роста за 2020 год) |

<sup>4</sup> Выделение методов определения восстановительной стоимости и их описание взято из следующего источника - Оценка недвижимости, под редакцией А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, учебник, М. «Финансы и статистика», 2004 г

|  |       |   |
|--|-------|---|
| Регионально-экономический коэффициент к справочной стоимости строительства цен на дату выпуска справочника                             | 8,008 | Межрегиональный информационно - аналитический бюллетень КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве», Выпуск 112. Раздел 2.1 «Средние региональные индексы», стр. 54 |
| Зонально-экономический коэффициент к справочной стоимости строительства на дату оценки в зонально-экономическом регионе объекта оценки | 9,433 | Расчет Оценщика   |
| Территориально-экономический корректирующий коэффициент (Ктерр-эк)   | 1,178 |   |

Выпуск 112 · июль 2020

54

2 Строительно-монтажные работы

| Дата введения сметных цен, период | Дальневосточный район |                          |                              |                            |                 |                  |                  |
|-----------------------------------|-----------------------|--------------------------|------------------------------|----------------------------|-----------------|------------------|------------------|
|                                   | Республика Бурятия    | Республика Саха (Якутия) | Еврейская автономная область | Чукотский автономный округ | Приморский край | Хабаровский край | Амурская область |
| 01.01.1984                        | 0,07222               | 0,06427                  | 0,07014                      | -                          | 0,07055         | 0,06037          | 0,06477          |
| 01.01.1991                        | 0,11620               | 0,10501                  | 0,11407                      | -                          | 0,11543         | 0,09855          | 0,10517          |
| январь 1999 г.                    | 1,000                 | 1,000                    | 1,000                        | 1,000                      | 1,000           | 1,000            | 1,000            |
| 2000 г.                           | 1,186                 | 1,169                    | 1,086                        | -                          | 1,096           | 1,156            | 1,186            |
| 2001 г.                           | 1,603                 | 1,345                    | 1,327                        | -                          | 1,322           | 1,550            | 1,526            |
| 2002 г.                           | 1,890                 | 1,619                    | 1,555                        | -                          | 1,573           | 1,868            | 1,901            |
| 2003 г.                           | 2,162                 | 1,893                    | 1,836                        | -                          | 1,868           | 2,197            | 2,192            |
| 2004 г.                           | 2,467                 | 2,164                    | 2,136                        | -                          | 2,228           | 2,538            | 2,566            |
| 2005 г.                           | 2,840                 | 2,509                    | 2,549                        | -                          | 2,699           | 2,944            | 3,098            |
| 2006 г.                           | 3,480                 | 3,074                    | 3,199                        | -                          | 3,405           | 3,633            | 3,882            |
| 2007 г.                           | 3,988                 | 3,574                    | 3,802                        | -                          | 4,044           | 4,283            | 4,576            |
| 2008 г.                           | 4,711                 | 4,233                    | 4,513                        | -                          | 4,788           | 5,065            | 5,433            |
| 2009 г.                           | 5,000                 | 4,696                    | 4,686                        | -                          | 5,142           | 5,295            | 6,111            |
| 2010 г.                           | 5,539                 | 5,122                    | 4,779                        | -                          | 5,066           | 5,738            | 6,815            |
| 2011 г.                           | 6,105                 | 5,360                    | 7,118                        | -                          | 6,693           | 5,977            | 7,212            |
| 2012 г.                           | 6,834                 | 6,337                    | 8,130                        | -                          | 7,357           | 6,581            | 7,452            |
| 2013 г.                           | 7,876                 | 6,660                    | 7,075                        | -                          | 7,740           | 6,806            | 8,216            |
| 2014 г.                           | 8,469                 | 6,758                    | 7,185                        | -                          | 7,833           | 7,059            | 8,433            |
| 2015 г.                           | 8,627                 | 7,390                    | 7,668                        | -                          | 7,742           | 7,613            | 8,697            |
| 2016 г.                           | 9,132                 | 8,008                    | 8,066                        | -                          | 8,113           | 8,078            | 8,950            |
| 2017 г.                           | 9,794                 | 8,388                    | 8,961                        | -                          | 8,638           | 8,336            | 9,045            |
| 2018 г.                           | 10,171                | 8,602                    | 9,653                        | -                          | 8,939           | 8,623            | 9,774            |
| <b>2019 г.</b>                    | <b>10,693</b>         | <b>8,876</b>             | <b>10,099</b>                | -                          | <b>9,261</b>    | <b>9,025</b>     | <b>10,286</b>    |
| 1-й кв.                           | 10,483                | 8,764                    | 9,869                        | -                          | 9,110           | 8,857            | 10,079           |
| 2-й кв.                           | 10,602                | 8,819                    | 9,994                        | -                          | 9,179           | 8,956            | 10,209           |
| 3-й кв.                           | 10,767                | 8,913                    | 10,187                       | -                          | 9,314           | 9,088            | 10,364           |
| 4-й кв.                           | 10,922                | 9,008                    | 10,345                       | -                          | 9,442           | 9,198            | 10,494           |
| <b>2020 г.</b>                    | <b>10,975</b>         | <b>9,054</b>             | <b>10,401</b>                | -                          | <b>9,489</b>    | <b>9,243</b>     | <b>10,548</b>    |
| 1-й кв.                           | 11,016                | 9,097                    | 10,448                       | -                          | 9,529           | 9,280            | 10,594           |
| апрель                            | 11,032                | 9,110                    | 10,463                       | -                          | 9,542           | 9,293            | 10,609           |
| май                               | 11,137                | 9,153                    | 10,557                       | -                          | 9,631           | 9,365            | 10,695           |
| <b>2-й кв.</b>                    | <b>11,062</b>         | <b>9,120</b>             | <b>10,489</b>                | -                          | <b>9,567</b>    | <b>9,313</b>     | <b>10,633</b>    |
| 3-й кв.                           |                       |                          |                              |                            |                 |                  |                  |
| 4-й кв.                           |                       |                          |                              |                            |                 |                  |                  |
| <b>2020 г. ПРОГНОЗ</b>            |                       |                          |                              |                            |                 |                  |                  |
| июль                              | 11,170                | 9,162                    | 10,584                       | -                          | 9,656           | 9,385            | 10,718           |
| август                            | 11,202                | 9,171                    | 10,610                       | -                          | 9,682           | 9,405            | 10,742           |
| сентябрь                          | 11,234                | 9,179                    | 10,637                       | -                          | 9,708           | 9,425            | 10,765           |

Итого коэффициент роста цен с 01.01.2016 года на дату оценки составляет 1,178

**Коэффициент прибыли предпринимателя.**

Прибыль предпринимателя представляет собой вознаграждение за риск, связанный с реализацией строительного проекта. С целью отражения прибыли предпринимателя, закладываемой в стоимость строительства, применяется соответствующий коэффициент -  $K_{пп}$ . Согласно справочникам оценщика недвижимости, прибыль предпринимателя равна 15%<sup>5</sup>.

| Прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство объектов, % в год | Доверительный интервал |                        |
|---|------------------------|------------------------|
|   | Среднее                | Доверительный интервал |
| Универсальные производственно-складские объекты                           | 15%                    | 14%, 16,1%             |

Для сооружений коэффициент прибыли предпринимателя не учитывался.

Скрин-копии Аналогов использованные в расчетах из справочника КО-Инвест:

5 «Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов». Нижний Новгород, 2020 г. стр. 56



| ЗДАНИЯ НАСОСНЫХ ВОДОПОДЪЕМНЫХ СТАНЦИЙ  |                       |             |        |                     | КС-13          |
|--|-----------------------|-------------|--------|---------------------|----------------|
| <b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b>   |                       |             |        |                     |                |
| - Деревянные будки с рубленными стенами из брусьев; отопление печное<br>ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Покрытия деревянные бесчердачное покрытие с рулонной кровлей и отоплителем по подшивке потолка |                       |             |        |                     |                |
| КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ  | ОБЪЕМ, м³             | ПЛОЩАДЬ, м² | КЛАСС  | ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ   | ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ |
| ruH7.01.010.0069   | Объемом до 100 куб. м | 100         | Эконом | руб. на 1 м³ здания | 13 711         |
| ruH7.01.010.0070   | Объемом до 200 куб. м | 100         | Эконом | руб. на 1 м³ здания | 10 784         |
| ruH7.01.010.0071   | Объемом до 300 куб. м | 100         | Эконом | руб. на 1 м³ здания | 11 277         |

| Наименование   | Характеристика                               |
|--|--|
| Дата оценки  | Февраль, 2022 г.                             |
| Наименование объекта оценки  | Здание водобудки                             |
| Адрес  | РС(Я), г. Якутск, ул. 50 лет Советской Армии |
| Инвентарный номер  |  |
| Общая площадь, кв.м.   | 52,6   |
| Строительный объем, куб.м.   | 152,000                                      |
| Год ввода в эксплуатацию   | 1996   |
| Год сборника Ко-Инвест   | 01.01.2016, Промышленные сооружения          |
| Рассматриваемый аналог по Ко-Инвест                                      | Здание насосных водоподъемных станций        |
| Номер классификатора   | ruH7.01.010.0070                             |
| Стоимость 1 куб.м. здания в ценах на 01.01.2016 г.                       | 10 784,00                                    |
| Наименование показателя  | Характеристика объекта оценки                |
| Строительный объем, куб.м.   | 152,000                                      |
| Территориальный пояс:  | 7  |
| Климатический район:   | 1  |
| Класс конструктивной системы   | КС-13  |
| Поправка к стоимости (на отличие в объеме)                               | 1,00   |
| Поправка к стоимости (КС)  | 1,00   |
| Региональный коэффициент   | 1,00   |
| Коэффициент на НДС   | 1,20   |
| Косвенные издержки   | 1,00   |
| Стоимость строительства на 01.01.2016, руб.                              | 1 967 002                                    |
| Рост цен с 01.01.2016 г.   | 1,1780                                       |
| <b>Стоимость строительства на дату оценки, руб.</b>                      | <b>2 317 128</b>                             |
| Стоимость строительства 1 кв.м., руб.                                    | 37 395                                       |
| Прибыль предпринимателя, коэф.   | 1,150  |
| <b>Полная стоимость воспроизводства капитального строительства, руб.</b> | <b>2 664 697,61</b>                          |

#### 13.4.1. Определение износа и устареваний

В оценке недвижимости износ рассматривается как потеря стоимости в связи с ухудшением физического состояния и/или морального устаревания. Износ характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательностью с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении со временем стоимости (обесценении) под воздействием различных факторов. В ходе эксплуатации объекта постепенно ухудшаются параметры, характеризующие конструктивную надежность зданий и сооружений, а также их функциональное соответствие текущему и будущему использованию.

Накопленный износ определяется как разница между текущей стоимостью восстановления (замещения) и реальной стоимостью объекта на дату оценки.

Как правило, величину износа определяют в относительных величинах (%). Абсолютные же величины применимы к обесценению – стоимостное выражение износа.

В зависимости от причин, вызывающих обесценение объекта оценки, выделяют следующие виды износа:

| ИЗНОС      |                |                         |
|------------|----------------|-------------------------|
| Физический | Функциональный | Внешний (экономический) |

### 13.4.2. Определение физического износа

Физический износ - это постепенная утрата изначально заложенных при строительстве технико-эксплуатационных качеств объекта под воздействием природно-климатических факторов, а также жизнедеятельности человека.

Различают следующие методы определения физического износа<sup>6</sup>:

- Нормативный метод
- Стоимостной метод
- Метод срока жизни

**Нормативный метод** определения физического износа предполагает использование различных нормативных инструкций межотраслевого или ведомственного уровня.

**Стоимостной метод** определения физического износа представляет собой определение величины стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкции, элемента, системы или здания в целом.

**Метод срока жизни** основан на определенном соотношении между показателями физического износа – эффективный возраст и срок экономической жизни.

**Неустранимый физический износ** связан с устареванием основных конструктивных элементов, ремонт которых невозможен или экономически нецелесообразен. Неустранимый физический износ определяется **методом срока жизни**, в соответствии со следующей формулой:

$$F_{\phi} = (\text{ЭФ} : \text{ФЖ}) \cdot 100$$

где  $F_{\phi}$  – неустранимый физический износ объекта оценки, %;

**ЭФ** - Эффективный возраст рассчитывается на основе хронологического возраста с учетом технического состояния и сложившихся на дату оценки экономических факторов, влияющих на стоимость объекта. В случае нормальной (типично) эксплуатации объекта, эффективный возраст, правило равен хронологическому, при отсутствии информации о хронологическом возрасте, эффективный возраст определяются Оценщиком самостоятельно (экспертным путем);

**ФЖ** – физическая жизнь – период эксплуатации, в течении которого несущие конструктивные элементы соответствуют определенным критериям.

Как было сказано в определении компонентов представленной выше формулы, при нормальной (типичной) эксплуатации объекта, эффективный возраст может быть равен хронологическому возрасту. Оценщик не располагает данными о каких-либо нарушениях и отклонениях от нормы эксплуатации объекта оценки, в связи с чем, в рамках настоящего Отчета эффективный возраст приравнивается к хронологическому.

Хронологический возраст (ХВ) – это период времени, прошедший со дня ввода в эксплуатацию до даты проведения оценки.

Понятие Физической жизни (ФЖ) соответствует иному, применяемому в оценке понятию – нормативный срок жизни. Показатель нормативного срока<sup>7</sup> жизни устанавливается для всех видов основных средств.

Расчет неустранимого физического износа выглядит следующим образом:

| № | Наименование     | Год ввода в эксплуатацию | Фактический возраст | Норм. срок службы | Физический износ неустр. % |
|---|------------------|--------------------------|---------------------|-------------------|----------------------------|
| 1 | Здание водобудки | 1996                     | 26                  | 50                | 52,0%                      |

<sup>6</sup> Методы определения физического износа представлены в учебнике *Оценка недвижимости*, под редакцией А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, учебник, М. «Финансы и статистика»

<sup>7</sup> Источник информации: «Срок службы и износ зданий», [www.appraiser.ru](http://www.appraiser.ru).



#### **13.4.3. Определение функционального износа**

Данный тип износа определяет степень соответствия примененных архитектурно-планировочных решений, строительных материалов, теплотехнических и электротехнических характеристик требованиям современной нормативно-технической документации (СНиП, ГОСТ, СанПиН, ВСН и др.), необходимых для нормальной эксплуатации сооружения в соответствии с его текущим или предполагаемым использованием. Также функциональный износ заключается в несоответствии объекта оценки современным стандартам с точки зрения его функциональной полезности. Он обычно вызван плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам как размер, стиль, срок службы и т.д.

Функциональный износ подразделяют на устранимый и неустраимый.

**Устранимый функциональный износ** определяется затратами на необходимую реконструкцию, способствующую более эффективной эксплуатации объекта недвижимости.

Причины функционального износа:

- недостатки, требующие добавления элементов;
- недостатки, требующие замены или модернизации элементов;
- избыточность площадей;
- сверхдостаточные неоправданные улучшения.

К недостаткам, требующим добавления, относят элементы здания и оборудования, которых нет в объекте оценки, без которых оцениваемое имущество не может соответствовать современным эксплуатационным стандартам.

К недостаткам, требующим замены или модернизации элементов, относят позиции, которые еще выполняют свои функции, но уже не соответствуют современным стандартам.

В нашем случае, по мнению Оценщика признаков устранимого функционального износа не выявлено.

**Неустраимый функциональный износ** вызывается устаревшими объемно-планировочными решениями и/или конструктивными характеристиками объекта оценки относительно современных стандартов строительства, затраты на преодоление данных недостатков считаются выше стоимости объекта. Признаком неустраимого функционального износа является экономическая нецелесообразность осуществления затрат на устранение этих недостатков: излишний фундамент, излишняя толщина стен здания, неудачная планировка внутренних помещений, не отвечающая современным требованиям, а также «сверхулучшения».

Учитывая вышеперечисленные определения, Оценщик не выявил признаков неустраимого функционального износа.

#### **13.4.4. Определение внешнего износа**

Представляет собой убытки, вызванные внешними по отношению к границам недвижимости факторами. На стоимость объекта прямо влияют природные условия, его местоположение (ближайшее окружение, район, город и т. д.). При анализе местоположения и окружающей среды учитываются экологическая ситуация, влияние природных условий, правительственная политика, экономические факторы, демографическая ситуация и т. д. Также следует принимать во внимание факторы непосредственной близости к природным или искусственным объектам.

В рамках настоящего Отчета признаков внешнего износа не выявлено.

#### **13.4.5. Определение накопленного износа**

Накопленный износ призван привести показатели определенных ранее видов износа к единому значению. В связи с тем, что, обозначенные выше виды износов определены в относительных величинах (%), формула расчета накопленного износа выглядит следующим образом:

$$И = 1 - (1 - И_{\phi}) * (1 - И_{\text{функц}}) * (1 - И_{\text{внеш}}), \quad (1)$$

где: И - накопленный износ;  
 И<sub>φ</sub> - физический износ;  
 И<sub>функц</sub> - функциональный износ;  
 И<sub>внеш</sub> - внешний износ.

Данная формула применяется при значительно больших значениях физического, функционального и внешнего износов, когда суммарное значение износов может превысить 100%.

При небольших значениях износ (5-10%) получение сводной оценки величины оценки производится методом суммирования относительных значений износ различных видов по следующей формуле:

$$I = I_{\Phi} + I_{\text{функц}} + I_{\text{внеш}}, \quad (2)$$

Каждая формула приведена в статье, опубликованной в бюллетене «Российский оценщик» № 9-10 (49) от сентября-октября 1999 г., «Аттестация оценщиков Российского общества оценщиков и сертификация оценочных фирм и индивидуальных предпринимателей».8

Таким образом, учитывая значения износ различных видов определяем накопленный по формуле 1:

| № | Наименование     | Физический износ, % | Функцион. износ, % | Внешний износ, % | Совокупный износ, % |
|---|------------------|---------------------|--------------------|------------------|---------------------|
| 1 | Здание водобудки | 52,0%               | 0,0%               | 0,0%             | 52,0%               |

### 13.5. Расчет итоговой рыночной стоимости затратным подходом

| №  | Наименование     | Полная восстановительная стоимость, руб. | Накопленный износ, % | Накопленный износ, руб. | Стоимость воспроизводства, руб. | Рыночная стоимость объекта оценки, руб. |
|--|------------------|--|----------------------|-------------------------|---------------------------------|---|
| 1  | Здание водобудки | 2 664 697,61                             | 52,0%                | 1 385 642,76            | 1 279 054,85                    | 1 279 055,00                            |
| <b>Итого:</b>  |                  | <b>2 664 697,61</b>                      |                      | <b>1 385 642,76</b>     | <b>1 279 054,85</b>             | <b>1 279 055,00</b>                     |
| <b>Стоимость земельного участка, руб.</b>  |                  |  |                      |                         |                                 | <b>768 000,00</b>                       |
| <b>Всего рыночная стоимость объекта оценки, определенная затратным подходом, с учетом стоимости права на земельный участок, руб.</b> |                  |  |                      |                         |                                 | <b>2 047 055,00</b>                     |

**Итого стоимость объектов оценки, рассчитанная затратным подходом, составляет:  
2 047 055,00 (Два миллиона сорок семь тысяч пятьдесят пять) рублей 00 копеек.**

<sup>8</sup> Источник информации: <http://www.valuer.ru/ocenshik/s9109901.htm>

#### 14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В данном разделе производится согласование результатов, полученных различными подходами. Определяется степень достоверности, эффективности и наиболее реального отображения ситуации, сложившейся на рынке.

В настоящем Отчете определение рыночной стоимости объектов оценки, представлено только затратным подходом, поэтому величина, полученная затратным подходом, и будет являться итоговой рыночной стоимостью объектов оценки.

**В результате проведенного исследования рыночная стоимость объектов оценки, составляет на дату оценки, округленно: 2 047 055 (Два миллиона сорок семь тысяч пятьдесят пять) рублей, 00 коп., в том числе:**

| № п/п | Наименование      | Рыночная стоимость, руб. |
|-------|-------------------|--------------------------|
| 1     | Водобудка         | 1 279 055,00             |
| 2     | Земельный участок | 768 000,00               |
|       | <b>ИТОГО:</b>     | <b>2 047 055,00</b>      |

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

### Заявление о проведенной оценке (сертификат оценки)

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

- Все факты, изложенные в настоящем отчете, Оценщиком проверены. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводились анализ, предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и профессиональных навыков, и являются, на взгляд Оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
- Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми Оценщиком предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой личные беспристрастные профессиональные формулировки Оценщика.
- В отношении объекта оценки, являющегося предметом настоящего отчета, Оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также Оценщик не состоит в родстве, не имеет никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами объекта оценки или намеревающихся совершить с ним сделку.
- В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора.
- Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика и такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком Оценщика.
- Не допускалось вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика, которое могло негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.
- Задание на оценку не основывалось на требовании определения минимального, максимального, или заранее оговоренного результата.
- Оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью объекта оценки или с деятельностью, по его оценке, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости объекта оценки, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с объектом оценки.
- Исполнитель по заданию на оценку к договору на оценку имущества № 935-О-22 от 09.02.2022 г. не имеет имущественного интереса в объекте оценки, не является аффилированным лицом Заказчика оценки.
- Анализы, мнения и выводы осуществлялись, а отчет об оценке объекта оценки составлен в полном соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки, утвержденными Министерства экономического развития РФ.
- В ходе подготовки отчета об оценке никто не оказывал Оценщику существенной профессиональной помощи.
- Результат оценки признается действительным на дату оценки.

Оценщик ООО «Оценочная фирма Стандарт»  
Коржова Сардана Валерьевна

Директор ООО «Оценочная фирма Стандарт»  
Ведерникова Марианна Александровна



## 15. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ

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

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

### ***Методические материалы использованные при проведении оценки:***

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

### ***Источники общей информации, использованные при проведении оценки:***

- Оценка недвижимости / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. М.: Финансы и статистика, 2006.
- Оценка стоимости недвижимости: Учебник пособие. /С.В. Грибовский. – М.: Маросейка, 2009 г. – 432 с.
- Очерки экономической теории. Актуальные проблемы. Часть II. Под общей редакцией Н.Ю. Яськовой. Консалтинговый центр МАГМУ Российской Академии государственной службы при Президенте Российской Федерации, М.: 2006г.с.52-94.
- Петров В.И. Оценка стоимости земли. М.: Финансовая академия при Правительстве РФ, 2005.
- Шермет А. Д., Сайфулин Р. С, Негашев Е. В. Методика финансового анализа. — М.: ИНФРА-М, 2007.
- Девелопмент, современная концепция развития недвижимости С. Н. Максимов, Издательство «Норма» 2005 г.;
- Иванова Е. Н. Оценка стоимости недвижимости. — М.: Кно-Рус, 2008г.
- Периодическое издания Комитета государственной статистики РС (Я) «Социально-экономическое положение РС (Я)»;
- Техническая инвентаризация недвижимости. Сборник официальных данных материалов. МОБТИ, 1999. М.: ООО «Можайск-Тера» 1999 г;
- Справочник оценщика недвижимости – 2020 (под редакцией Лейфера Л.А.). Земельные участки. Часть 2». Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Нижний Новгород. 2020 г.;
- Справочник оценщика недвижимости – 2020 (под редакцией Лейфера Л.А.). Земельные участки, часть 1». Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение, Нижний Новгород. 2020 г.;

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

- Выписка из ЕГРН №99/2022/448473059 от 09.02.2022 г.;
- Выписка из ЕГРН №99/2022/448471314 от 09.02.2022 г.;
- Технический паспорт от 19.10.2006 г.

**16. ПРИЛОЖЕНИЯ<sup>9</sup>**

- Приложение 1. Задание на оценку к договору на оценку имущества №935-О-22 от 09.02.2022 г.
- Приложение 2. Иллюстративные материалы;
- Выписка из ЕГРН №99/2022/448473059 от 09.02.2022 г.;
- Выписка из ЕГРН №99/2022/448471314 от 09.02.2022 г.;
- Технический паспорт от 19.10.2006 г.
- Свидетельство о членстве в саморегулирующей организации оценщиков №010031;
- Страховой полис АО «АльфаСтрахование», страховой полис - договор № W791R/776/00004/21 от 15 марта 2021 г., срок действия с 23.03.2021 г. по 22.03.2022 г.;
- Страховой полис АО «АльфаСтрахование», страховой полис - договор № W791R/776/500505/21 от 25 октября 2021 г., срок действия с 08.11.2021 г. по 07.11.2022 г.;
- Квалификационный аттестат №024592-1 от 08.07.2021 г.;
- Диплом о профессиональной переподготовке в Федеральном государственном образовательном учреждении высшего образования «Саратовский государственный технический университет имени Гагарина Ю.А.», по программе: «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». По профилю направления 38.03.01 «Экономика» №642403767256 от 31.08.2016 г.

---

<sup>9</sup> ФСО 3 п. 10 «В приложении к отчету об оценке должны содержаться копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающие и право подтверждающие документы, а также документы технической инвентаризации, заключения экспертиз, а также другие документы по объекту оценки (при их наличии)»



**Приложение 1. Задание на оценку к договору на оценку имущества №935-О-22 от 09.02.2022 г.**

|   |  |
|---|--|
| Объект оценки ФСО 1 п. 21а  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Водобудка, назначение: нежилое здание, общая площадь 52,6 кв. м., адрес: РС(Я), г. Якутск, ул. 50 лет Советской Армии;</li> <li>• Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под водобудку, площадь 385 кв.м., адрес: РС(Я), г. Якутск, ул. 50 лет Советской Армии</li> </ul>  |
| Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) ФСО 7 п. 8                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Водобудка, назначение: нежилое здание, общая площадь 52,6 кв. м., адрес: РС(Я), г. Якутск, ул. 50 лет Советской Армии;</li> <li>• Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под водобудку, площадь 385 кв.м., адрес: РС(Я), г. Якутск, ул. 50 лет Советской Армии</li> </ul>  |
| Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики ФСО 7 п. 8     | Характеристики объекта оценки приведены:<br>- Выписка из ЕГРН №99/2022/448473059 от 09.02.2022 г.;<br>- Выписка из ЕГРН №99/2022/448471314 от 09.02.2022 г.;<br>- Технический паспорт от 19.10.2006 г.   |
| Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объектов оценки ФСО 1 п. 21б  | Право собственности  |
| Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки ФСО 7 п. 8 | Право собственности<br><br>Ограничения (обременения): не зарегистрированы  |
| Цель оценки ФСО 1 п. 21в  | Определение рыночной стоимости   |
| Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения ФСО 1 п. 21 г  | Принятие управленческих решений, связанных с этим ограничений на момент заключения договора не установлено.  |
| Вид стоимости ФСО 1 п. 21д  | Рыночная   |
| Дата оценки ФСО 1 п. 21е  | 10.02.2022 г.  |
| Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка ФСО 1 п. 21з   | Настоящий отчет ограничивается нижеследующими условиями:<br><ul style="list-style-type: none"> <li>• В процессе подготовки настоящего отчета, Оценщик исходил из достоверности предоставленных Заказчиком документов, устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки (см. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки), а также из достоверности данных, полученных в результате осмотра объекта, интервью с собственником оцениваемого имущества.</li> <li>• Ответственность за достоверность сведений о составе имущественных прав на оцениваемый объект, их ограничениях и обременениях лежит на лице, предоставившем эти документы, т.е. на Заказчике. Оцениваемые имущественные права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. Юридическая экспертиза имущественных прав Оценщиком не проводилась.</li> <li>• Чертежи и схемы, приведенные в отчете, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об оцениваемом объекте и не должны использоваться в каких-либо других целях.</li> <li>• Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.</li> <li>• При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.</li> </ul> |

|  |   |
|--|---|
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Оценка объекта оценки проводится на 10.02.2022 г. Оценщик при проведении оценки не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки (п.8 ФСО №1).</li> <li>• Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников (см. Приложение к отчету) и считаются достоверными. Тем не менее, оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это необходимо и возможно, приводятся ссылки на источник информации.</li> </ul> <p><b>Ограничения и пределы применения полученного результата:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с заказчиком или официального вызова суда. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны оценщиков в процессе выполнения работ по оценке.</li> <li>• Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.</li> <li>• Мнение оценщика относительно рыночной стоимости действительно на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.</li> <li>• Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.</li> <li>• Настоящий отчет достоверен только в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.</li> </ul> <p><b>Специальные ограничения и допущения:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Инвентаризация, юридическая, строительно-техническая и технологическая экспертизы не производились.</li> <li>• Предполагается, что объект оценки не обременен никакими обязательствами и ограничениями на использование и распоряжение. Оценщик не имеет информации о наличии обременений, экологического загрязнения. В соответствии с п. 6 ФСО 7 «7. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра».</li> <li>• Осмотр объекта оценки проводился 10.02.2022</li> <li>• Стоимость определяется в соответствии с принципом наиболее эффективного использования без учёта возможностей изменения категории земли и её разрешённого использования.</li> <li>• При расчетах некоторые значения округлялись. При проверке расчетов могут быть незначительные расхождения из-за применения округления. Округление несущественно влияет на результат оценки</li> </ul> |
| <p>Оценщик проводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость (ФСО 7 п. 30)</p> | <p>Не приводит</p>  |

Исполнитель:

ООО «Оценочная фирма «Стандарт»  
Адрес: РС (Я), г. Якутск, ул. Лермонтова, д.67  
офис 2  
тел.(факс): 8(4112) 404-888  
e-mail: ofstandart@mail.ru  
ИНН 1435119130  
ОГРН 1021401051022  
Р/с 40702810476000006213  
Якутское отделение №8603 ПАО Сбербанк  
г. Якутск Доп. Офис №8603/060  
К/с 30101810400000000609  
БИК 049805609

Директор



м.п.

/Ведерникова М.А.

Заказчик:

АО «Водоканал» РС(Я)  
Юридический и почтовый адрес:  
677001 г. Якутск ул. Богдана Чижика, 19,  
тел./факс (411-2) 50 70 30 — приемная  
e-mail: yvdk@mail.ru web-сайт: vodokanal.sakha.ru  
ОГРН 1091435008081 ИНН 1435219600 КПП  
143501001  
Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) в г. Москве  
р/с 406 028 100 140 200 000 62  
к/с - 301 018 101 452 500 00 411  
БИК 044 525 411

Генеральный директор

м.п.

/Кырджасов А.А.

**Приложение 2. Иллюстративные материалы**



Фото №1.



Фото №2.



Фото №3.



Фото №4.



Фото №5.



Фото №6.





Фото №7.



Фото №8.



Фото №9.



Фото №10.





**ФГИС ЕГРН**

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Раздел 1

На основании запроса от 09.02.2022 г., поступившего на рассмотрение 09.02.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

|   |  |
|---|--|
| <b>Здание</b>   |  |
| вид объекта недвижимости                              |  |
| Лист № _____ Раздела <u>1</u>                         | Всего листов раздела <u>1</u> : _____  |
| Всего разделов: _____                                 |  |
| Всего листов выписки: _____                           |  |
| 09.02.2022 № 99/2022/448473059                        |  |
| Кадастровый номер:                                    | 14:36:000000:18958   |
| Номер кадастрового квартала:                          | 14:36:000000   |
| Дата присвоения кадастрового номера:                  | 19.12.2013   |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:      | Инвентарный номер: 98 401:9 000020889, Кадастровый номер: 14:36:101048:0130:98401:9000020889 |
| Адрес:  | Республика Саха (Якутия), г.Якутск, ул.50 лет Советской Армии                                |
| Площадь, м²:  | 52.6   |
| Назначение:   | Нежилое здание   |
| Наименование:   | Водобудки  |
| Количество этажей, в том числе подземных этажей:      | 1  |
| Материал наружных стен:                               | Из прочих материалов   |
| Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: | 2007   |
| Год завершения строительства:                         | данные отсутствуют   |
| Кадастровая стоимость, руб.:                          | 1006849.79   |
| Государственный регистратор                           | ФГИС ЕГРН  |
| полное наименование должности                         | подпись  |
|   | инициалы, фамилия  |

МП

file:///C:/Users/User1707/AppData/Local/Temp/Rar\$Dla0.996/kv\_b1a6186c-772c-4c38-b... 09.02.2022

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 09.02.2022 г., поступившего на рассмотрение 09.02.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

|  |  |
|--|--|
| Здание   |  |
| вид объекта недвижимости   |  |
| Лист № _____ Раздела <u>1</u>  | Всего листов раздела <u>1</u> : _____  |
| 09.02.2022 № 99/2022/448473059   | Всего листов выписки: _____  |
| Кадастровый номер:   | 14:36:000000:18958   |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:  | данные отсутствуют   |
| Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:  | данные отсутствуют   |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:  | данные отсутствуют   |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:   | данные отсутствуют   |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:   |  |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:  |  |
| Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке | данные отсутствуют   |
| Виды разрешенного использования:   | данные отсутствуют   |
| Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:  | данные отсутствуют   |
| Сведения о кадастровом нецензере:  | данные отсутствуют   |
| Статус записи об объекте недвижимости:   | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"   |
| Особые отметки:  | Сведения о количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. |
| Получатель выписки:  | Стручкова Галина Николаевна  |
| Государственный регистратор  | ФГИС ЕГРН  |
| полное наименование должности  | подпись  |
|  | инициалы, фамилия  |

М.П.

file:///C:/Users/User1707/AppData/Local/Temp/Rar\$Dla0.996/kv\_b1a6186c-772c-4c38-b... 09.02.2022

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

| Здание   |   |
|--|---|
| вид объекта недвижимости   |   |
| Лист № _____ Раздела <u>2</u>  | Всего листов раздела <u>2</u> : _____                     |
| 09.02.2022 № 99/2022/448473059   | Всего разделов: _____                                     |
| Кадастровый номер:   | 14:36:000000:18958  |
| 1. Правообладатель (правообладатели):  | 1.1. Акционерное общество "Водоканал", ИНН: 1435219600    |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:  | 2.1. Собственность, № 14-14-01/050/2009-432 от 19.02.2010 |
| 3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:  | не зарегистрировано                                       |
| 5. Заявленные в судебном порядке права требования:   | данные отсутствуют  |
| 6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:  | данные отсутствуют  |
| 7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:  | данные отсутствуют  |
| 8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:   |   |
| 9. Правовые ограничения и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: | данные отсутствуют  |
| 10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:  | данные отсутствуют  |
| Государственный регистратор  | ФГИС ЕГРН   |
| полное наименование должности  | подпись   |
|  | инициалы, фамилия   |

МП

file:///C:/Users/User1707/AppData/Local/Temp/Rar\$Dla0.996/kv\_b1a6186c-772c-4c38-b... 09.02.2022

**ФГИС ЕГРН**

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 09.02.2022 г., поступившего на рассмотрение 09.02.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

|   |                                       |
|---|---------------------------------------|
| <b>Земельный участок</b>                  |                                       |
| <small>(вид объекта недвижимости)</small> |                                       |
| Лист № _____ Раздела <b>1</b>             | Всего листов раздела <b>1</b> : _____ |
| Всего разделов: _____                     |                                       |
| Всего листов выписки: _____               |                                       |
| <b>09.02.2022 № 99/2022/448471314</b>     |                                       |
| Кадастровый номер:                        | <b>14:36:101048:130</b>               |

|  |  |
|--|--|
| Номер кадастрового квартала:   | 14:36:101048   |
| Дата присвоения кадастрового номера:   | 30.08.2006   |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:   | Кадастровый номер: 14:36:101048:0130   |
| Адрес:   | Адрес ориентира: Республика Саха (Якутия) г. Якутск ул. 50 лет Советской Армии |
| Площадь:   | 385 кв. м  |
| Кадастровая стоимость, руб.:   | 50950.9  |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:        | данные отсутствуют   |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:          | данные отсутствуют   |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:                                       | данные отсутствуют   |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса: |  |

|                               |                   |
|-------------------------------|-------------------|
| Государственный регистратор   | ФГИС ЕГРН         |
| полное наименование должности | инициалы, фамилия |
| подпись                       |                   |

М.П.

file:///C:/Users/User1707/AppData/Local/Temp/Rar\$DIa0.911/kv\_8edf62aa-13c3-4dd7-8a... 09.02.2022

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

|  |                          |                                       |                       |
|--|--------------------------|---------------------------------------|-----------------------|
| <b>Земельный участок</b>   |                          |                                       |                       |
| <small>(вид объекта недвижимости)</small>  |                          |                                       |                       |
| Лист № _____   | Раздела <b>1</b>         | Всего листов раздела <b>1</b> : _____ | Всего разделов: _____ |
| <b>09.02.2022 № 99/2022/448471314</b>  |                          | Всего листов выписки: _____           |                       |
| Кадастровый номер:   |                          | <b>14:36:101048:130</b>               |                       |
| Категория земель:  | Земли населённых пунктов |                                       |                       |
| Виды разрешенного использования:   | Под водобудку            |                                       |                       |
| Сведения о кадастровом инженере:   | данные отсутствуют       |                                       |                       |
| Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:   | данные отсутствуют       |                                       |                       |
| Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия                                       | данные отсутствуют       |                                       |                       |
| Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны: | данные отсутствуют       |                                       |                       |
| Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:  | данные отсутствуют       |                                       |                       |
| Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:   | данные отсутствуют       |                                       |                       |
| Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:   | данные отсутствуют       |                                       |                       |
| Государственный регистратор  |                          | ФГИС ЕГРН                             |                       |
| полное наименование должности  | подпись                  | инициалы, фамилия                     |                       |

М.П.

file:///C:/Users/User1707/AppData/Local/Temp/Rar\$DIa0.911/kv\_8edf62aa-13c3-4dd7-8a... 09.02.2022



Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

|  |  |                                       |
|--|--|---------------------------------------|
| Земельный участок  |  |                                       |
| <small>(вид объекта недвижимости)</small>  |  |                                       |
| Лист № _____   | Раздела <b>1</b>   | Всего листов раздела <b>1</b> : _____ |
| <b>09.02.2022</b> № <b>99/2022/448471314</b>   |  | Всего разделов: _____                 |
| Кадастровый номер:   |  | <b>14:36:101048:130</b>               |
| Условный номер земельного участка:   | данные отсутствуют   |                                       |
| Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: | данные отсутствуют   |                                       |
| Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:   | данные отсутствуют   |                                       |
| Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:  | данные отсутствуют   |                                       |
| Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:  | данные отсутствуют   |                                       |
| Статус записи об объекте недвижимости:   | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"   |                                       |
| Особые отметки:  | Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют. |                                       |
| Получатель выписки:  | Стручкова Галина Николаевна  |                                       |
| Государственный регистратор  |  | ФГИС ЕГРН                             |
| полное наименование должности  | подпись  | инициалы, фамилия                     |

М.П.

file:///C:/Users/User1707/AppData/Local/Temp/Rar\$DIa0.911/kv\_8edf62aa-13c3-4dd7-8a... 09.02.2022



Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

| Земельный участок   |   |
|---|---|
| (лицо объекта недвижимости)   |   |
| Лист № _____ Раздела <u>2</u>   | Всего листов раздела <u>2</u> : _____                     |
| Всего разделов: _____   |   |
| Всего листов выписки: _____   |   |
| 09.02.2022 № 99/2022/448471314  |   |
| Кадастровый номер:  | 14:36:101048:130  |
| 1. Правообладатель (правообладатели):   | 1.1. Акционерное общество "Водоканал", ИНН: 1435219600    |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:   | 2.1. Собственность, № 14-14-01/050/2009-433 от 19.02.2010 |
| 3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:   | не зарегистрировано                                       |
| 4. Договоры участия в долевом строительстве:  | не зарегистрировано                                       |
| 5. Заявленные в судебном порядке права требования:  | данные отсутствуют  |
| 6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:   | данные отсутствуют  |
| 7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:   | данные отсутствуют  |
| 8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:  |   |
| 9. Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: | данные отсутствуют  |
| 10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:   | данные отсутствуют  |
| 11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:  |   |


| Государственный регистратор   | ФГИС ЕГРН |                   |
|-------------------------------|-----------|-------------------|
| полное наименование должности | подпись   | инициалы, фамилия |

М.П.

file:///C:/Users/User1707/AppData/Local/Temp/Rar\$DIa0.911/kv\_8edf62aa-13c3-4dd7-8a... 09.02.2022

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

Раздел 3

|   |                  |                                       |                       |
|---|------------------|---------------------------------------|-----------------------|
| <b>Земельный участок</b>  |                  |                                       |                       |
| <small>(лицо объекта недвижимости)</small>  |                  |                                       |                       |
| Лист № _____  | Раздела <u>3</u> | Всего листов раздела <u>3</u> : _____ | Всего разделов: _____ |
| 09.02.2022 № 99/2022/448471314  |                  | Всего листов выписки: _____           |                       |
| Кадастровый номер:  |                  | 14:36:101048:130                      |                       |
| План (чертеж, схема) земельного участка   |                  |                                       |                       |
|  |                  |                                       |                       |
| Масштаб 1: данные отсутствуют   |                  | Условные обозначения:                 |                       |
| Государственный регистратор   |                  | ФГИС ЕГРН                             |                       |
| полное наименование должности   |                  | подпись                               |                       |
|   |                  | инициалы, фамилия                     |                       |

М.П.

file:///C:/Users/User1707/AppData/Local/Temp/Rar\$DIa0.911/kv\_8edf62aa-13c3-4dd7-8a... 09.02.2022

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

Раздел 3.2

|  |                    |                                   |                       |
|--|--------------------|-----------------------------------|-----------------------|
| <b>Земельный участок</b>                   |                    |                                   |                       |
| <small>(лицо объекта недвижимости)</small> |                    |                                   |                       |
| Лист №                                     | Раздела <b>3.2</b> | Всего листов раздела <b>3.2</b> : | Всего разделов: _____ |
| <b>09.02.2022 № 99/2022/448471314</b>      |                    | Всего листов выписки: _____       |                       |
| Кадастровый номер:                         |                    | <b>14:36:101048:130</b>           |                       |

| Сведения о характерных точках границы земельного участка |            |          |                                   |   |
|--|------------|----------|-----------------------------------|---|
| Система координат: МСК 53 (Зона-2)                       |            |          |                                   |   |
| Зона № _____   |            |          |                                   |   |
| Номер точки  | Координаты |          | Описание закрепления на местности | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м |
|  | X          | Y        |                                   |   |
| 1  | 2          | 3        | 4                                 | 5   |
| 1  | 83413.31   | 40437.47 | данные отсутствуют                | данные отсутствуют  |
| 2  | 83403.89   | 40447.2  | данные отсутствуют                | данные отсутствуют  |
| 3  | 83392.75   | 40435.67 | данные отсутствуют                | данные отсутствуют  |
| 4  | 83405.88   | 40422.46 | данные отсутствуют                | данные отсутствуют  |
| 5  | 83410.59   | 40427.17 | данные отсутствуют                | данные отсутствуют  |
| 6  | 83415.12   | 40422.84 | данные отсутствуют                | данные отсутствуют  |
| 7  | 83425.76   | 40427.41 | данные отсутствуют                | данные отсутствуют  |

|                               |         |                   |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор   |         | ФГИС ЕГРН         |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

file:///C:/Users/User1707/AppData/Local/Temp/Rar\$Dla0.911/kv\_8edf62aa-13c3-4dd7-8a... 09.02.2022



**I. Регистрация права собственности**

| Дата записи | Полное наименование учреждения, предприятия или организации | Документы, устанавливающие право собственности, с указанием кем, когда и за каким номером выданы | Долевое участие при общей собственности | Подпись лица, свидетельств. правильность записи |
|-------------|---|--|---|---|
| 20.10.2006  | ГУП "Водоканал"   |  |   |   |
|             |   |  |   |   |
|             |   |  |   |   |
|             |   |  |   |   |
|             |   |  |   |   |
|             |   |  |   |   |
|             |   |  |   |   |
|             |   |  |   |   |
|             |   |  |   |   |
|             |   |  |   |   |
|             |   |  |   |   |
|             |   |  |   |   |
|             |   |  |   |   |
|             |   |  |   |   |
|             |   |  |   |   |
|             |   |  |   |   |
|             |   |  |   |   |
|             |   |  |   |   |
|             |   |  |   |   |
|             |   |  |   |   |
|             |   |  |   |   |

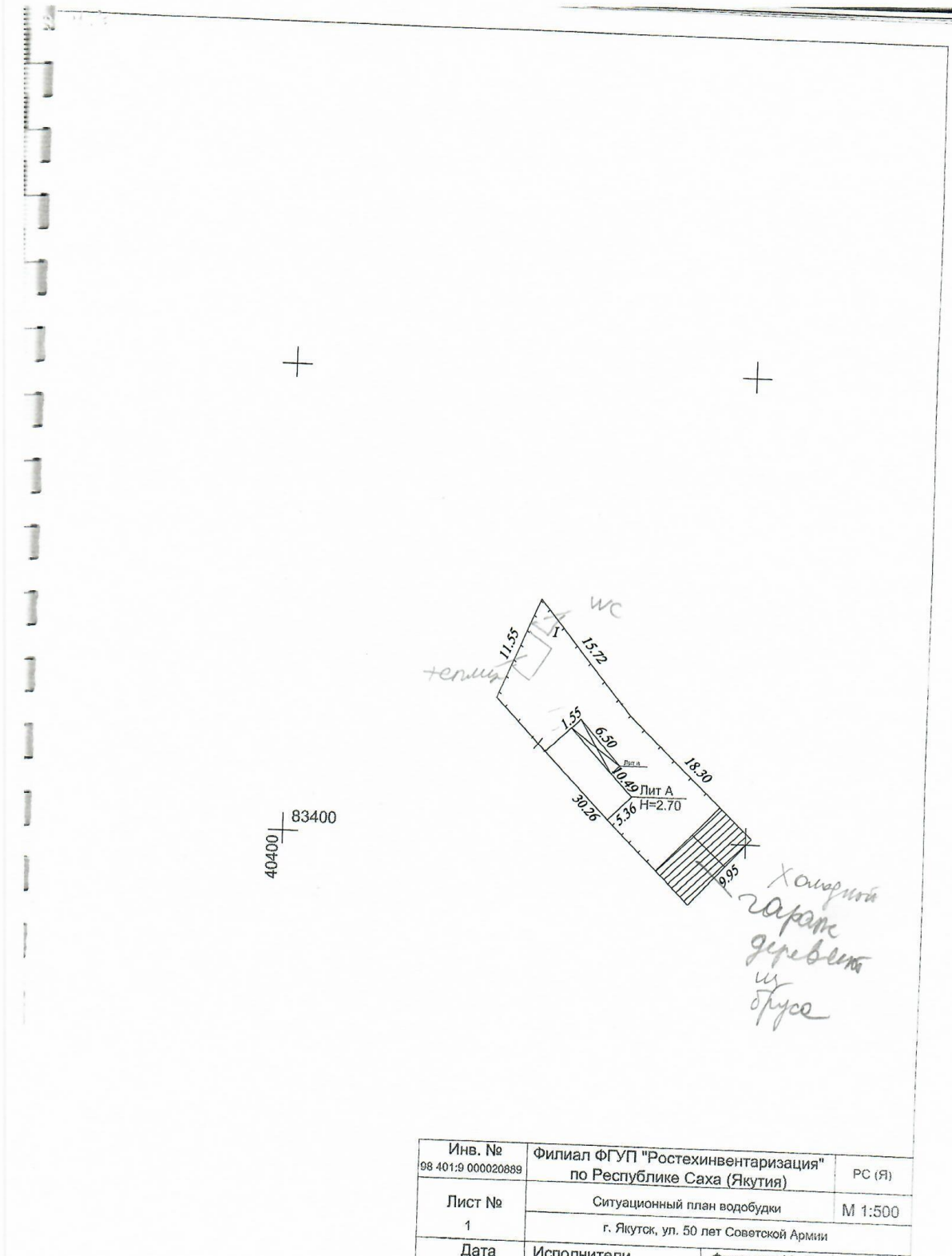
**II. Экспликация земельного участка - кв.м**

| по документам | Площадь участка |             | Незастроенная площадь |             |       |        |
|---------------|-----------------|-------------|-----------------------|-------------|-------|--------|
|               | фактически      | застроенная | замощенная            | озелененная | грунт | прочая |
|               | 312,8           | 66,3        |                       |             |       |        |
|               |                 |             |                       |             |       |        |
|               |                 |             |                       |             |       |        |
|               |                 |             |                       |             |       |        |
|               |                 |             |                       |             |       |        |
|               |                 |             |                       |             |       |        |
|               |                 |             |                       |             |       |        |
|               |                 |             |                       |             |       |        |
|               |                 |             |                       |             |       |        |
|               |                 |             |                       |             |       |        |
|               |                 |             |                       |             |       |        |
|               |                 |             |                       |             |       |        |
|               |                 |             |                       |             |       |        |
|               |                 |             |                       |             |       |        |
|               |                 |             |                       |             |       |        |
|               |                 |             |                       |             |       |        |
|               |                 |             |                       |             |       |        |
|               |                 |             |                       |             |       |        |
|               |                 |             |                       |             |       |        |
|               |                 |             |                       |             |       |        |
|               |                 |             |                       |             |       |        |

**III. Благоустройство здания - кв.м**

| Водопровод | Канализация | Отопление |                                     |                          |        |        | Централизованное горячее водоснабжение | Ванны                               |                      |                       | Газоснабж.       |              | Электрооснабжение | Лифты - шт   |          |
|------------|-------------|-----------|-------------------------------------|--------------------------|--------|--------|--|-------------------------------------|----------------------|-----------------------|------------------|--------------|-------------------|--------------|----------|
|            |             | от ТЭЦ    | от групповой (квартирной) котельной | от собственной котельной | от АГВ | печное |  | с централиз. горячим водоснабжением | с газовыми колонками | с дровяными колонками | централизованное | жидким газом |                   | пассажирские | грузовые |
| 43,0       |             |           | 43,0                                |                          |        |        | 43,0                                   |                                     |                      |                       |                  |              | 52,6              |              |          |
|            |             |           |                                     |                          |        |        |  |                                     |                      |                       |                  |              |                   |              |          |
|            |             |           |                                     |                          |        |        |  |                                     |                      |                       |                  |              |                   |              |          |
|            |             |           |                                     |                          |        |        |  |                                     |                      |                       |                  |              |                   |              |          |
|            |             |           |                                     |                          |        |        |  |                                     |                      |                       |                  |              |                   |              |          |
|            |             |           |                                     |                          |        |        |  |                                     |                      |                       |                  |              |                   |              |          |
|            |             |           |                                     |                          |        |        |  |                                     |                      |                       |                  |              |                   |              |          |
|            |             |           |                                     |                          |        |        |  |                                     |                      |                       |                  |              |                   |              |          |
|            |             |           |                                     |                          |        |        |  |                                     |                      |                       |                  |              |                   |              |          |
|            |             |           |                                     |                          |        |        |  |                                     |                      |                       |                  |              |                   |              |          |
|            |             |           |                                     |                          |        |        |  |                                     |                      |                       |                  |              |                   |              |          |
|            |             |           |                                     |                          |        |        |  |                                     |                      |                       |                  |              |                   |              |          |
|            |             |           |                                     |                          |        |        |  |                                     |                      |                       |                  |              |                   |              |          |
|            |             |           |                                     |                          |        |        |  |                                     |                      |                       |                  |              |                   |              |          |
|            |             |           |                                     |                          |        |        |  |                                     |                      |                       |                  |              |                   |              |          |
|            |             |           |                                     |                          |        |        |  |                                     |                      |                       |                  |              |                   |              |          |
|            |             |           |                                     |                          |        |        |  |                                     |                      |                       |                  |              |                   |              |          |
|            |             |           |                                     |                          |        |        |  |                                     |                      |                       |                  |              |                   |              |          |
|            |             |           |                                     |                          |        |        |  |                                     |                      |                       |                  |              |                   |              |          |
|            |             |           |                                     |                          |        |        |  |                                     |                      |                       |                  |              |                   |              |          |
|            |             |           |                                     |                          |        |        |  |                                     |                      |                       |                  |              |                   |              |          |
|            |             |           |                                     |                          |        |        |  |                                     |                      |                       |                  |              |                   |              |          |





|                              |  |                |
|------------------------------|--|----------------|
| Инв. №<br>98 401:9 000020889 | Филиал ФГУП "Ростехинвентаризация"<br>по Республике Саха (Якутия)    | РС (Я)         |
| Лист №<br>1                  | Ситуационный план водобудки<br>г. Якутск, ул. 50 лет Советской Армии | М 1:500        |
| Дата                         | Исполнители  | Фамилия И.О.П. |



**IV. Общие сведения**

Назначение \_\_\_\_\_ Водобудка  
 Использование \_\_\_\_\_ по назначению  
 Количество мест (мощность) \_\_\_\_\_  
 а) \_\_\_\_\_  
 б) \_\_\_\_\_  
 в) \_\_\_\_\_  
 г) \_\_\_\_\_

**V. Балансовая стоимость (руб.)**

| В ценах<br>какого<br>года | Литера<br>по плану | Наименование зданий и<br>сооружений | Год ввода в<br>эксплуатацию | Инвентарный номер бух.<br>учета | Балансовая<br>стоимость (руб.) |
|---------------------------|--------------------|-------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------|--------------------------------|
| 1                         | 2                  | 3                                   | 4                           | 5                               | 6                              |
| 2006                      | А,а                | Осн.стр.                            | 1996                        | 10041                           | 499 451,08                     |
|                           |                    |                                     |                             |                                 |                                |
|                           |                    |                                     |                             |                                 |                                |

**VI. Исчисление площадей и объемов здания и его частей  
(подвалов, пристроек и т.п.)**

| Литера<br>по плану | Наименование здания и его частей | Формулы для подсчета площадей<br>по наружному обмеру | Площадь<br>(кв. м) | Высота (м) | Объем<br>(куб. м) |
|--------------------|----------------------------------|--|--------------------|------------|-------------------|
| 1                  | 2                                | 3  | 4                  | 5          | 6                 |
| А                  | Основное строение                | 10,49*5,36   | 56,2               | 2,70       | 152               |
| а                  | Веранда                          | 6,50*1,55  | 10,1               |            |                   |
|                    |                                  |  |                    |            |                   |
|                    |                                  |  |                    |            |                   |
|                    |                                  |  |                    |            |                   |
|                    |                                  |  |                    |            |                   |
|                    |                                  |  |                    |            |                   |
|                    |                                  |  |                    |            |                   |
|                    |                                  |  |                    |            |                   |
|                    |                                  |  |                    |            |                   |
|                    |                                  |  |                    |            |                   |
|                    |                                  |  |                    |            |                   |
|                    |                                  | <b>Итого:</b>  | <b>66,3</b>        |            | <b>152</b>        |

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану строения, расположенного в городе (поселении) г. Якутск  
50 лет Советской Армии

| Номер помещения<br>терезуку | Номер по плану строения, комнаты и т.п. | Назначение частей<br>помещения: жилая<br>комната,<br>канцелярское<br>помещение,<br>гласная комната,<br>большая палата,<br>кухня, коридор и т.п. | Формула<br>подсчета<br>частей<br>помещения | 7    | площадь по внутреннему обмеру в квадратных метрах, в том числе предназначенная под помещения |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    | 38 | 39 | Высота помещений по внутреннему обмеру<br>в кладовых с коэф. |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |          |                 |     |    |  |
|-----------------------------|---|---|--|------|--|---|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|--|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----------|-----------------|-----|----|--|
|                             |   |   |  |      | 8  | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |    |    |  | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 | 31 | 32 | 33 | 34       | 35              | 36  | 37 |  |
| 3                           | 4                                       | Коридор   |  | 6,0  |  |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |  |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    | основная | вспомогательная | 9,6 |    |  |
|                             | 1                                       | Насосная  |  | 9,8  |  |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |  |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |          |                 |     |    |  |
|                             | 2                                       | Помещение   |  | 8,7  |  |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |  |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |          |                 |     |    |  |
|                             | 4                                       | Помещение   |  | 18,5 |  |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |  |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |          |                 |     |    |  |
|                             |   | Итого:  |  | 43,0 |  |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |  |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |          |                 |     |    |  |
|                             | 1                                       | Веранда   |  | 9,6  |  |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |  |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |          |                 |     |    |  |
|                             |   | <b>сето с холодными помещениями:</b>  |  | 52,6 |  |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |  |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |          |                 |     |    |  |
|                             |   |   |  |      |  |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |  |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |          |                 |     |    |  |
|                             |   |   |  |      |  |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |  |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |          |                 |     |    |  |



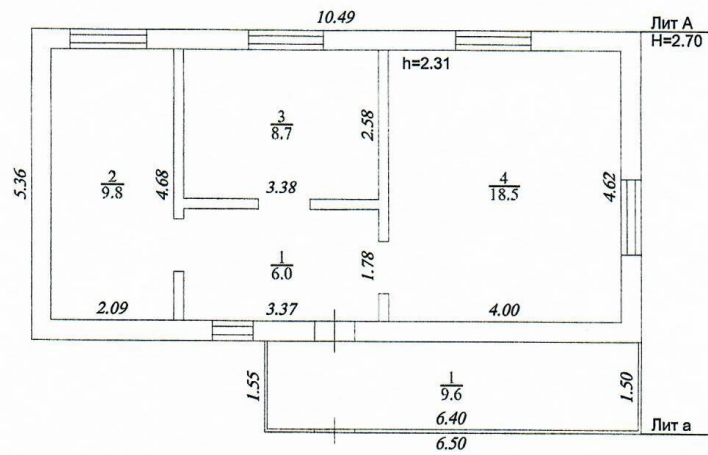
г. Якутск

дом №

к поэтажному плану строения, расположенного в городе (поселении) 50 лет Советской Армии

(переручку)

| Номер помещения | Номер по плану строения, комнаты и т.п. | Назначение частей помещения жилого назначения | Формула подсчета частей помещения | площадь по внутреннему обмеру в квадратных метрах, в том числе предназначенная под помещения |             |    |          |    |                                 |    |           |    |                                   |    |        |    |              |    |                                   |    |          |    | Всего |                           |    |                               |    |                                       |    |                                      |    |  |    |        |  |  |  |                           |  |  |  |  |
|-----------------|---|---|-----------------------------------|--|-------------|----|----------|----|---------------------------------|----|-----------|----|-----------------------------------|----|--------|----|--------------|----|-----------------------------------|----|----------|----|-------|---------------------------|----|-------------------------------|----|---------------------------------------|----|--------------------------------------|----|--|----|--------|--|--|--|---------------------------|--|--|--|--|
|                 |   |   |                                   | площадь по внутреннему обмеру в квадратных метрах, в том числе предназначенная под помещения |             |    |          |    |                                 |    |           |    |                                   |    |        |    |              |    |                                   |    |          |    |       |                           |    |                               |    |                                       |    |                                      |    |  |    |        |  |  |  |                           |  |  |  |  |
|                 |   |   |                                   | жилая  | двухместные |    | торговые |    | промышленные (производственные) |    | складские |    | предприятия бытового обслуживания |    | гаражи |    | канцелярские |    | предприятия общественного питания |    | школьные |    |       | учебно-научные учреждения |    | лечебно-санитарные учреждения |    | культурно-просветительские учреждения |    | театры и другие зрелищные учреждения |    | творческие мастерские художников и скульпторов |    | прочие |  | поджиг, балконов, террас, кладовых и др. |  | Высота помещений по месту |  |  |  |  |
| 8               | 9                                       | 10  | 11                                | 12   | 13          | 14 | 15       | 16 | 17                              | 18 | 19        | 20 | 21                                | 22 | 23     | 24 | 25           | 26 | 27                                | 28 | 29       | 30 | 31    | 32                        | 33 | 34                            | 35 | 36                                    | 37 | 38                                   | 39 | 40   | 41 | 42     |  |  |  |                           |  |  |  |  |
| 3               | 4                                       | 5   |                                   |  |             |    |          |    |                                 |    |           |    |                                   |    |        |    |              |    |                                   |    |          |    |       |                           |    |                               |    |                                       |    |                                      |    |  |    |        |  |  |  |                           |  |  |  |  |
| 1               | 1                                       | Коридор                                       | 3,37*1,78                         |  |             |    |          |    |                                 |    |           |    |                                   |    |        |    |              |    |                                   |    |          |    |       |                           |    |                               |    |                                       |    |                                      |    |  |    |        |  |  |  |                           |  |  |  |  |
| 2               | 2                                       | Насосная                                      | 2,09*4,68                         | 9,8  |             |    |          |    |                                 |    |           |    |                                   |    |        |    |              |    |                                   |    |          |    |       |                           |    |                               |    |                                       |    |                                      |    |  |    |        |  |  |  |                           |  |  |  |  |
| 3               | 3                                       | жилая   | 3,88*2,58                         | 8,7  |             |    |          |    |                                 |    |           |    |                                   |    |        |    |              |    |                                   |    |          |    |       |                           |    |                               |    |                                       |    |                                      |    |  |    |        |  |  |  |                           |  |  |  |  |
| 4               | 4                                       | жилая   | 4,62*4,00                         | 18,5   |             |    |          |    |                                 |    |           |    |                                   |    |        |    |              |    |                                   |    |          |    |       |                           |    |                               |    |                                       |    |                                      |    |  |    |        |  |  |  |                           |  |  |  |  |
|                 |   | Итого:  |                                   | 43,0   |             |    |          |    |                                 |    |           |    |                                   |    |        |    |              |    |                                   |    |          |    |       |                           |    |                               |    |                                       |    |                                      |    |  |    |        |  |  |  |                           |  |  |  |  |
| 1               | 1                                       | Веранда                                       | 6,40*1,50                         | 9,6  |             |    |          |    |                                 |    |           |    |                                   |    |        |    |              |    |                                   |    |          |    |       |                           |    |                               |    |                                       |    |                                      |    |  |    |        |  |  |  |                           |  |  |  |  |
|                 |   | Всего с холодными помещениями:                |                                   | 52,6   |             |    |          |    |                                 |    |           |    |                                   |    |        |    |              |    |                                   |    |          |    |       |                           |    |                               |    |                                       |    |                                      |    |  |    |        |  |  |  |                           |  |  |  |  |



|                                 |   |                         |
|---------------------------------|---|-------------------------|
| Инв. №<br>98 401:9<br>000020889 | Филиал ФГУП "Ростехинвентаризация"<br>по Республике Саха (Якутия) | Лит А, а                |
| Лист №<br>2                     | План водобудки<br>г. Якутск, ул. 50 лет Советской Армии           | М 1:100                 |
| Дата                            | Исполнители   | Фамилия И. О.   Подпись |

**VII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа**

Литера А Год постройки 1996 Этаж 1  
 Группа капитальности IV Вид внутренней отделки простая

| №№ п-п | Наименование конструктивных элементов | Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее) | Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.) | Удельный вес по таблице | Поправки к удельному весу в % | Удельный вес констр. элем. с поправками | Износ в % | % износа к стр. гр.7 x гр.8<br>100 | Тек. изм. износ в % |            |
|--------|---------------------------------------|---|---|-------------------------|-------------------------------|---|-----------|------------------------------------|---------------------|------------|
|        |                                       |   |   |                         |                               |   |           |                                    | элемента            | к строению |
| 1      | 2                                     | 3   | 4   | 5                       | 6                             | 7                                       | 8         | 9                                  | 10                  | 11         |
| 1      | Фундаменты                            | <i>д/лежки</i>  | <i>хорошее</i>  | 5                       | 1,00                          | 5                                       | 15        | 0,75                               |                     |            |
| 2      | а) стены и их наружная отделка        | <i>бревна</i>   | <i>хорошее</i>  | 29                      | 1,00                          | 29                                      | 10        | 2,90                               |                     |            |
|        | б) перегородки                        | <i>дощ.</i>   |   |                         |                               |   |           |                                    |                     |            |
| 3      | Перекрытия                            | чердачное   | <i>хорошее</i>  | 10                      | 1,00                          | 10                                      | 10        | 1,00                               |                     |            |
|        |                                       | междуэтажные  |   |                         |                               |   |           |                                    |                     |            |
|        |                                       | надподвальное   |   |                         |                               |   |           |                                    |                     |            |
| 4      | Крыша                                 | <i>шифер</i>  | <i>хорошее</i>  | 9                       | 1,00                          | 9                                       | 10        | 0,90                               |                     |            |
| 5      | Полы                                  | <i>дощ.</i>   | <i>хорошее</i>  | 11                      | 1,00                          | 11                                      | 10        | 1,10                               |                     |            |
| 6      | Проемы                                | оконные   | <i>хорошее</i>  | 10                      | 1,00                          | 10                                      | 10        | 1,00                               |                     |            |
|        |                                       | дверные   |   |                         |                               |   |           |                                    | <i>филенчатые</i>   |            |
| 7      | Внутренняя отделка                    | <i>шт-ка, обои, линолеум, ДВП</i>   | <i>хорошее</i>  | 9                       | 1,80                          | 16,2                                    | 10        | 1,62                               |                     |            |
| 8      | Сан. и электротехнические устройства  | отопление   | <i>хорошее</i>  | 11                      | 1,00                          | 11                                      | 10        | 1,1                                |                     |            |
|        |                                       | водопровод  |   |                         |                               |   |           |                                    | <i>есть</i>         |            |
|        |                                       | канализация   |   |                         |                               |   |           |                                    |                     |            |
|        |                                       | гор. водоснабжение  |   |                         |                               |   |           |                                    |                     |            |
|        |                                       | ванны   |   |                         |                               |   |           |                                    |                     |            |
|        |                                       | электроосвещение  |   |                         |                               |   |           |                                    | <i>есть</i>         |            |
|        |                                       | радио   |   |                         |                               |   |           |                                    |                     |            |
|        |                                       | телефон   |   |                         |                               |   |           |                                    | <i>есть</i>         |            |
|        |                                       | вентиляция  |   |                         |                               |   |           |                                    |                     |            |
|        |                                       | лифты   |   |                         |                               |   |           |                                    |                     |            |
| 9      | Прочие работы                         | <i>разные</i>   | <i>хорошее</i>  | 6                       | 1,00                          | 6                                       | 10        | 0,60                               |                     |            |

Итого 100 x 107,2 x 10,97 x  
 % износа, приведенный к 100 по формуле  $\frac{(гр.9) \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = 10\%$

стр. 7



**X. Техническое описание пристроек и других частей здания**

| Год постройки                         | 1996   |                         |          |                          |        |                         |          |                          |        |                         |          |                          |
|---------------------------------------|--------|-------------------------|----------|--------------------------|--------|-------------------------|----------|--------------------------|--------|-------------------------|----------|--------------------------|
| Наименование конструктивных элементов | а      | Удельный вес по таблице | поправки | Удельный вес с поправкой | литера | Удельный вес по таблице | поправки | Удельный вес с поправкой | литера | Удельный вес по таблице | поправки | Удельный вес с поправкой |
|                                       | литера |                         |          |                          |        |                         |          |                          |        |                         |          |                          |
| Фундаменты                            | ф.ст.  | 5                       | 1,0      | 5                        |        |                         |          |                          |        |                         |          |                          |
| Стены и перегородки                   | дощ.   | 29                      | 1,0      | 29                       |        |                         |          |                          |        |                         |          |                          |
| Перекрытия                            | дерев. | 10                      | 1,0      | 10                       |        |                         |          |                          |        |                         |          |                          |
| Крыша                                 | шифер  | 9                       | 1,0      | 9                        |        |                         |          |                          |        |                         |          |                          |
| Полы                                  | дощ.   | 11                      | 1,0      | 11                       |        |                         |          |                          |        |                         |          |                          |
| Провмы                                |        | 10                      | 0,0      | 0                        |        |                         |          |                          |        |                         |          |                          |
| Отделочные работы                     |        | 9                       | 0,0      | 0                        |        |                         |          |                          |        |                         |          |                          |
| Электроосвещение                      | есть   | 10                      | 1,0      | 10                       |        |                         |          |                          |        |                         |          |                          |
| Прочие работы                         | разное | 7                       | 1,0      | 7                        |        |                         |          |                          |        |                         |          |                          |
| Итого                                 |        | 100,0                   | x        | 81,0                     |        | 0                       | x        |                          |        | 0                       | x        |                          |

| Год постройки                         |        |                         |          |                          |        |                         |          |                          |        |                         |          |                          |
|---------------------------------------|--------|-------------------------|----------|--------------------------|--------|-------------------------|----------|--------------------------|--------|-------------------------|----------|--------------------------|
| Наименование конструктивных элементов | литера | Удельный вес по таблице | поправки | Удельный вес с поправкой | литера | Удельный вес по таблице | поправки | Удельный вес с поправкой | литера | Удельный вес по таблице | поправки | Удельный вес с поправкой |
|                                       |        |                         |          |                          |        |                         |          |                          |        |                         |          |                          |
| Стены и перегородки                   |        |                         |          |                          |        |                         |          |                          |        |                         |          |                          |
| Перекрытия                            |        |                         |          |                          |        |                         |          |                          |        |                         |          |                          |
| Крыша                                 |        |                         |          |                          |        |                         |          |                          |        |                         |          |                          |
| Полы                                  |        |                         |          |                          |        |                         |          |                          |        |                         |          |                          |
| Провмы                                |        |                         |          |                          |        |                         |          |                          |        |                         |          |                          |
| Отделочные работы                     |        |                         |          |                          |        |                         |          |                          |        |                         |          |                          |
| Электроосвещение                      |        |                         |          |                          |        |                         |          |                          |        |                         |          |                          |
| Прочие работы                         |        |                         |          |                          |        |                         |          |                          |        |                         |          |                          |
| Итого                                 |        | 0                       | x        |                          |        | 0                       | x        |                          |        | 0                       | x        |                          |

**XI. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей**

| Литера по плану | Наименование здания и его частей | № сборника | № таблицы | Измеритель | Стоимость измерителя по таблице | Поправки к стоимости (коэффициенты) на |              |             |                       |    |    |    | Стоимость измерителя с поправкой | Квадр. объем - куб. м; площ. - кв. м. | Восстан. стоимость в тыс. руб. | № износа   | Действит. стоимость в тыс. руб. |
|-----------------|----------------------------------|------------|-----------|------------|---------------------------------|--|--------------|-------------|-----------------------|----|----|----|----------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------|------------|---------------------------------|
|                 |                                  |            |           |            |                                 | Удел. вес                              | Груп. капит. | клим. район | перенос цен 1989-2006 |    |    |    |                                  |                                       |                                |            |                                 |
| 1               | 2                                | 3          | 4         | 5          | 6                               | 7                                      | 8            | 9           | 10                    | 11 | 12 | 13 | 14                               | 15                                    | 16                             | 17         | 18                              |
| A, а            | Водобудка                        |            |           |            |                                 | по балансовой стоимости:               |              |             |                       |    |    |    |                                  | 499 451,08                            | 10                             | 448 341,21 |                                 |
|                 |                                  |            |           |            |                                 |  |              |             |                       |    |    |    |                                  |                                       |                                |            |                                 |
|                 |                                  |            |           |            |                                 |  |              |             |                       |    |    |    |                                  |                                       |                                |            |                                 |
|                 |                                  |            |           |            |                                 |  |              |             |                       |    |    |    |                                  |                                       |                                |            |                                 |
|                 |                                  |            |           |            |                                 |  |              |             |                       |    |    |    |                                  |                                       |                                |            |                                 |
|                 |                                  |            |           |            |                                 |  |              |             |                       |    |    |    |                                  |                                       |                                |            |                                 |
|                 |                                  |            |           |            |                                 |  |              |             |                       |    |    |    |                                  |                                       |                                |            |                                 |



**XII. Ограждения и сооружения (замощения) на участке**

| Литера | Наименование ограждений и сооружений | Материал конструкции | Размеры  |                   | Площадь, кв.м | № сборника | № таблицы | Измерител. | Стоимость измерителя по таблице | Восстан. стоимость в рублях | % износа | Действит. стоимость в рублях |
|--------|--------------------------------------|----------------------|----------|-------------------|---------------|------------|-----------|------------|---------------------------------|-----------------------------|----------|------------------------------|
|        |                                      |                      | длина, м | ширина, высота, м |               |            |           |            |                                 |                             |          |                              |
|        |                                      |                      |          |                   |               |            |           |            |                                 |                             |          |                              |
|        |                                      |                      |          |                   |               |            |           |            |                                 |                             |          |                              |
|        |                                      |                      |          |                   |               |            |           |            |                                 |                             |          |                              |
|        |                                      |                      |          |                   |               |            |           |            |                                 |                             |          |                              |
|        |                                      |                      |          |                   |               |            |           |            |                                 |                             |          |                              |
|        |                                      |                      |          |                   |               |            |           |            |                                 |                             |          |                              |
|        |                                      |                      |          |                   |               |            |           |            |                                 |                             |          |                              |
|        |                                      |                      |          |                   |               |            |           |            |                                 |                             |          |                              |
|        |                                      |                      |          |                   |               |            |           |            |                                 |                             |          |                              |
|        |                                      |                      |          |                   |               |            |           |            |                                 |                             |          |                              |
|        |                                      |                      |          |                   |               |            |           |            |                                 |                             |          |                              |
|        |                                      |                      |          |                   |               |            |           |            |                                 |                             |          |                              |
|        |                                      |                      |          |                   |               |            |           |            |                                 |                             |          |                              |
|        |                                      |                      |          |                   |               |            |           |            |                                 |                             |          |                              |
|        |                                      |                      |          |                   |               |            |           |            |                                 |                             |          |                              |
|        |                                      |                      |          |                   |               |            |           |            |                                 |                             |          |                              |

**XIII. Общая стоимость (в тыс. руб.)**

| В ценах<br>какого года | Основные строения      |                     | Служебные постройки    |                     | Сооружения             |                     | Всего                  |                     |
|------------------------|------------------------|---------------------|------------------------|---------------------|------------------------|---------------------|------------------------|---------------------|
|                        | восстанови-<br>тельная | действи-<br>тельная | восстанови-<br>тельная | действи-<br>тельная | восстанови-<br>тельная | действи-<br>тельная | восстанови-<br>тельная | действи-<br>тельная |
| 2006                   | 499 451,08             | 448 341,21          |                        |                     |                        |                     | 499 451,08             | 448 341,21          |
|                        |                        |                     |                        |                     |                        |                     |                        |                     |
|                        |                        |                     |                        |                     |                        |                     |                        |                     |
|                        |                        |                     |                        |                     |                        |                     |                        |                     |
|                        |                        |                     |                        |                     |                        |                     |                        |                     |
|                        |                        |                     |                        |                     |                        |                     |                        |                     |
|                        |                        |                     |                        |                     |                        |                     |                        |                     |
|                        |                        |                     |                        |                     |                        |                     |                        |                     |
|                        |                        |                     |                        |                     |                        |                     |                        |                     |
|                        |                        |                     |                        |                     |                        |                     |                        |                     |

**Балансовая стоимость**  
**Остаточная стоимость**

499 451,08 руб.  
448 341,21

Исполнил: Л.Д. Максимова  
Подпись

Проверил: И.Г. Львов  
Подпись

Начальник: Н.Д. Тогуллаева  
Подпись



**XIV. Отметка о последующих обследованиях**

| Дата обследования | " " 20__ г. | " " 20__ г. | " " 20__ г. |
|-------------------|-------------|-------------|-------------|
| Обследовал        |             |             |             |
| Проверил          |             |             |             |
| Начальник         |             |             |             |

### **К сведению владельца здания**

1. О всех случаях переустройства здания или возведения дополнительных построек владельцы обязаны сообщить в местное бюро технической инвентаризации для отражения этих обстоятельств в соответствующей документации.

В целях учета прошедших изменений здания обследуются каждые три года (Инструкция Министерства коммунального хозяйства РСФСР от 31 октября 1951 года).

2. Стоимость первичных учетно-оценочных работ и регистрация происшедших в зданиях и земельных участках изменений оплачиваются владельцами по таксам, утвержденным Министерством жилищно-коммунального хозяйства РСФСР.

Задолженность, не погашенная в установленный срок, взыскивается в бесспорном порядке (Постановление Совета Министерства РСФСР от 12 ноября 1962 г. № 1497).

стр. 10

### **К сведению владельца здания**

1. О всех случаях переустройства здания или возведения дополнительных построек владельцы обязаны сообщить в местное бюро технической инвентаризации для отражения этих обстоятельств в соответствующей документации.

В целях учета прошедших изменений здания обследуются каждые три года (Инструкция Министерства коммунального хозяйства РСФСР от 31 октября 1951 года).

2. Стоимость первичных учетно-оценочных работ и регистрация происшедших в зданиях и земельных участках изменений оплачиваются владельцами по таксам, утвержденным Министерством жилищно-коммунального хозяйства РСФСР.

Задолженность, не погашенная в установленный срок, взыскивается в бесспорном порядке (Постановление Совета Министерства РСФСР от 12 ноября 1962 г. № 1497).





А С С О Ц И А Ц И Я  
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

**Коржова Сардана Валерьевна**

(фамилия, имя и отчество)

**ИНН 142500945806**

(ИНН)

включен в реестр членов РОО:

**22 ноября 2016 года, регистрационный № 010031**

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

**Выдано 22 июля 2020 года.**

Президент



Ю.В. Козырь

0002966 \*



г. Якутск, Россия

«25» октября 2021 г.

**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**  
№ W791R/776/500505/21

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № W791R/776/500506/21 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования, при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

**1. СТРАХОВАТЕЛЬ:**

**Коржова Сардана Валерьевна**  
Местоахождение: Республика Саха (Якутия), Таттинский улус, с. Ытык-Кюель, ул. Баягинская, д.10, кв.4  
ИНН: 142500945806

**2. СТРАХОВЩИК:**

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»  
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. «Б».  
Расчетный счет: 40701810601850000370 в АО «АЛЬФА-БАНК»  
Корр. счет: 30101810200000000593  
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001  
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.

**3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**

С 00:00 часов «08» ноября 2021 г. по 24:00 часов «07» ноября 2022 г. (Период страхования).

**4. СТРАХОВАЯ СУММА:**

3 000 000,00 (Три миллиона и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

**5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**

3 000 000,00 (Три миллиона и 00/100) рублей по каждому страховому случаю  
10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

**6. ФРАНШИЗА:**

Не установлена.

**7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

В соответствии с п. 2.1.1 Правил.

**8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

8.1. Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

**9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:**

Оценочная деятельность, т.е. деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки.

**10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:**

Территория страхования: **Российская Федерация.**



М.П.

Директор Якутского филиала

должность

Малкова Наталья Николаевна

ф.и.о.

**СТРАХОВАТЕЛЬ**

**Коржова Сардана Валерьевна**

Менеджер договора со стороны Страховщика: **Шварц Галина Борисовна**  
Тел. 89644292645 электронная почта: ShvartsGB@alfastrah.ru



**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ  
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ  
№ W791R/776/00004/21**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № W791R/776/00004/21 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь:** ООО «Оценочная фирма «Стандарт»  
**Объект страхования:** Согласно Договора страхования W791R/776/00004/21 от 15.03.2021 г.  
**Страховой случай:** Согласно Договора страхования W791R/776/00004/21 от 15.03.2021 г.  
**Оценочная деятельность:** Согласно Договора страхования W791R/776/00004/21 от 15.03.2021 г.

**Страховая сумма:** 100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей 00 копеек. - по всем страховым случаям, наступивши течение срока действия Договора страхования.

**Лимит ответственности на один страховой случай:** 100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей 00 копеек.

**Франшиза:** отсутствует.

**Срок действия:** Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «23» марта 2021 г. и действует по 23 часа 59 минут «22» марта 2022 г. включительно.

**Территория страхового покрытия:** Российская Федерация.

Директор Якутского филиала  
АО «АльфаСтрахование»  
Н. Н. Малкова  
М.П.

Место и дата выдачи полиса:  
г. Якутск  
«15» марта 2021 г.

Полис № W791R/776/00004/21



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 024592-1

« 08 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан Коржовой Сардане Валерьевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 08 » июля 20 21 г. № 207

Директор

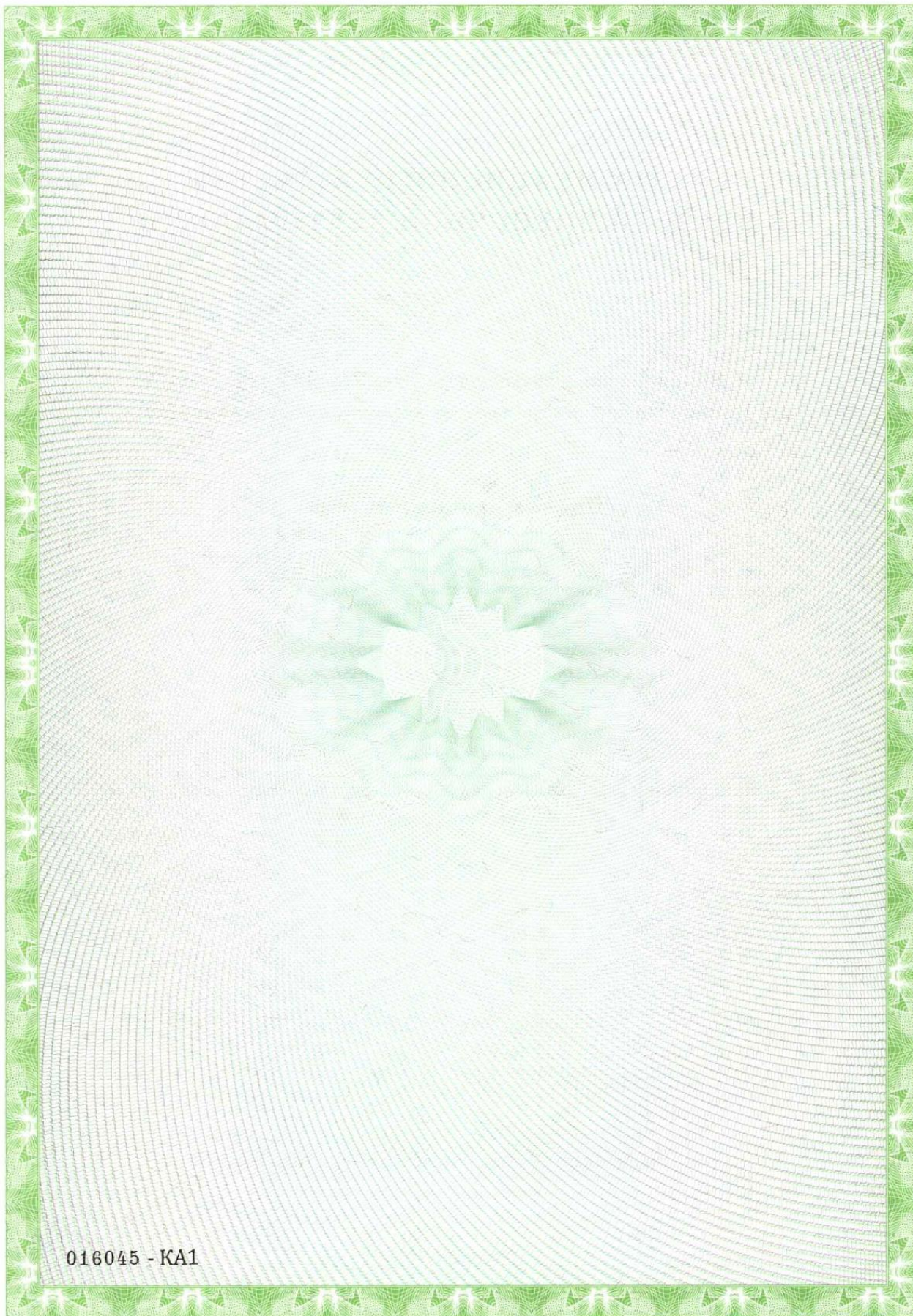


А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 08 » июля 20 24 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., «Б»-73 № 454







РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

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

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

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

**ДИПЛОМ**

**642403767256**

31 августа 2016 года

диплом предоставляет право  
на ведение профессиональной деятельности в сфере  
оценки имущества

Документ о квалификации

Диплом  
дает право на выполнение нового вида  
профессиональной деятельности

Регистрационный номер

1147

Города

Саратов

Дата выдачи

31 августа 2016 года

диплом подтверждает присвоение квалификации  
оценщик (эксперт по оценке имущества)

