

УТВЕРЖДАЮ
ДИРЕКТОР ООО «ОФ «СТАНДАРТ»
ВЕДЕРНИКОВА М.А.



ОТЧЕТ №1131-О ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СЛЕДУЮЩИХ СООРУЖЕНИЙ:

- СТАНЦИИ 3 ПОДЪЕМА ВОДОКАНАЛА, НАЗНАЧЕНИЕ: НЕЖИЛОЕ, ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ 174,5 КВ.М., КАД. №14:32:000000:208
АДРЕС РАСПОЛОЖЕНИЯ: РЕСПУБЛИКА САХА (ЯКУТИЯ), ХАНГАЛАССКИЙ УЛУС, Г. ПОКРОВСК, УЛ. БРАТЬЕВ КСЕНОФОНТОВЫХ
- ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК, КАТЕГОРИЯ ЗЕМЕЛЬ: ЗЕМЛИ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ, РАЗРЕШЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ – ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ГИДРОТЕХНИЧЕСКИХ И ИНЫХ СООРУЖЕНИЙ, ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ 209,0 КВ.М., КАД. №14:32:170102:471
АДРЕС РАСПОЛОЖЕНИЯ: АДРЕС ОРИЕНТИРА: РЕСП. САХА (ЯКУТИЯ) У. ХАНГАЛАССКИЙ Г. ПОКРОВСК УЛ. БР. КСЕНОФОНТОВЫХ

ИСПОЛНИТЕЛЬ:	ООО «ОФ «СТАНДАРТ»
ЗАКАЗЧИК:	АО «ВОДОКАНАЛ»
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ:	23.03.2023
ДАТА ОЦЕНКИ:	20.03.2022

Оглавление:

1.1 Основные факты и выводы	3
1.2 Задание на оценку	3
1.3 Сведения о заказчике оценки	4
1.4 Сведения об Оценщике и Исполнителе.....	4
1.5 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения.....	5
1.6 Применяемые стандарты оценки.....	6
1.7 Применяемые стандарты оценки.....	7
1.8 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики.....	10
Часть 2. «Описание Объекта оценки»	10
2.1 Точное описание с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики земельного участка	10
2.1 Фотографические изображения оцениваемого имущества	13
2.2 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	15
Часть 3. «Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость»	16
3.1. Социально-экономическое положение Российской Федерации в декабре 2022 – январе 2023 года.....	16
3.2 Социально-экономическое положение Республики Саха (Якутия) по состоянию на январе-декабре 2022 года 18	
3.3 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	19
3.4 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с земельными участками из сегмента рынка объекта оценки, с указанием интервала значений цен	27
3.5 Анализ рынка недвижимости населенного пункта, где расположен объект оценки.....	29
Часть 4. «Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов и методов оценки»	32
5. Оценка рыночной стоимости зданий затратным подходом	34
5.1. Оценка рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом.....	34
5.1.1 Подбор и описание объектов – аналогов, внесение поправок.....	34
5.1.2. Расчет рыночной стоимости земельного участка.....	35
5.1.3. Описание сопоставимых объектов-аналогов (ФСО 7 22в)	35
5.2. Расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства ФСО 7 п. 24г	45
5.2.1. Определение износа и устареваний.....	50
5.2.2. Определение физического износа	50
5.2.3. Определение функционального устаревания.....	51
5.2.4. Определение внешнего устаревания	52
5.2.5. Определение совокупного износа.....	52
5.2.6. Расчет итоговой рыночной стоимости затратным подходом.....	53
6. Согласование результатов и итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки	54
7. «Перечень используемых материалов»	56
7.1. Законы, нормативные акты, стандарты; использованные при проведении оценки	56
7.2. Перечень документов, определяющих количественные и качественные характеристики объекта оценки, полученных от Заказчика.....	56
8. «Приложения».....	56

1.1 Основные факты и выводы

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

Номер Отчета об оценке (порядковый номер Отчета)	ОТЧЕТ №1131-О ОТ 23.03.2023 Г.
Основание для проведения оценки	Договор на оценку имущества №1131-О-23 от 20.03.2023 г.
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	<ul style="list-style-type: none"> Станции 3 подъема водоканала, назначение: нежилое, общая площадь 174,5 кв.м., кад. №14:32:000000:208 Адрес расположения: Республика Саха (Якутия), Хангаласский улус, г. Покровск, ул. Братьев Ксенофонтовых Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование – земельные участки гидротехнических и иных сооружений, общая площадь 209,0 кв.м., кад. №14:32:170102:471 Адрес расположения: Адрес ориентира: Респ. Саха (Якутия) у. Хангаласский г. Покровск ул. Бр. Ксенофонтовых <p style="text-align: center;"><i>*Точное описание см. в разделе 9 настоящего отчета</i></p> <p>Правообладатель: Акционерное общество «Водоканал»</p>
Используемые в Отчете иностранные валюты и их курсы, установленные ЦБ РФ на дату проведения оценки	Иностранные валюты не используются
Ограничение и пределы применения полученной итоговой стоимости	Полученная итоговая стоимость может быть использована в пределах предполагаемого использования результатов оценки, отраженного в настоящем отчете.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

А) Затратный подход	5 306 000,00 руб.
Б) Сравнительный подход	Не применялся
В) Доходный подход	Не применялся

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки составляет (округленно):

Объект оценки	Рыночная стоимость руб.
<ul style="list-style-type: none"> Станции 3 подъема водоканала, назначение: нежилое, общая площадь 174,5 кв.м., кад. №14:32:000000:208 Адрес расположения: Республика Саха (Якутия), Хангаласский улус, г. Покровск, ул. Братьев Ксенофонтовых Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование – земельные участки гидротехнических и иных сооружений, общая площадь 209,0 кв.м., кад. №14:32:170102:471 Адрес расположения: Адрес ориентира: Респ. Саха (Якутия) у. Хангаласский г. Покровск ул. Бр. Ксенофонтовых 	5 306 000,00 (Пять миллионов триста шесть тысяч) рублей, 00 коп.

1.2 Задание на оценку

Объект оценки, включая права на объект оценки ФСО IV п. 3.1	<ul style="list-style-type: none"> Станции 3 подъема водоканала, назначение: нежилое, общая площадь 174,5 кв.м., кад. №14:32:000000:208 Адрес расположения: Республика Саха (Якутия), Хангаласский улус, г. Покровск, ул. Братьев Ксенофонтовых Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование – земельные участки гидротехнических и иных сооружений, общая площадь 209,0 кв.м., кад. №14:32:170102:471 Адрес расположения: Адрес ориентира: Респ. Саха (Якутия) у. Хангаласский г. Покровск ул. Бр. Ксенофонтовых <p>Правообладатель: Акционерное общество «Водоканал»</p> <p>Право собственности на станцию</p> <p>Право собственности на земельный участок</p> <p>Ограничения (обременения) на станцию: не зарегистрировано</p> <p>Ограничения (обременения) на земельный участок: не зарегистрировано</p>
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"> Станции 3 подъема водоканала, назначение: нежилое, общая площадь 174,5 кв.м., кад. №14:32:000000:208 Адрес расположения: Республика Саха (Якутия), Хангаласский улус, г. Покровск, ул. Братьев Ксенофонтовых Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование – земельные участки гидротехнических и иных сооружений, общая площадь 209,0 кв.м., кад. №14:32:170102:471 Адрес расположения: Адрес ориентира: Респ. Саха (Якутия) у. Хангаласский г. Покровск ул. Бр. Ксенофонтовых
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"> Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16.02.2023 г.; Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 21.03.2023 г.;

	<ul style="list-style-type: none"> Технический паспорт на здание: Станции 3 подъема водоканала от 16.03.2010 г.; Заявление на оценку.
Имущественные права на объект оценки	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, ФСО IV п. 3.1	<p>Право собственности на станцию Ограничения (обременения): не зарегистрировано</p> <p>Право собственности на земельный участок Ограничения (обременения): не зарегистрировано</p>
Цель оценки ФСО IV п. 3.2	Определение рыночной стоимости для совершения сделки купли-продажи
Вид стоимости (предпосылки стоимости) ФСО IV п. 3	<p>Рыночная¹ в предпосылках о текущем использовании</p> <p><i>Предпосылки:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> предполагается сделка с объектом оценки участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (ипотетические участники) предполагаемое использование объекта - текущее использование, характер сделки, под которым подразумевается добровольная сделка в типичных условиях
Форма составления отчета об оценке (п. 3.9 ФСО IV)	Бумажный
Дата оценки ФСО IV п. 3.5	20.03.2023 г.
Дата осмотра	Осмотр не проводился в связи удаленностью объекта оценки, иллюстративные материалы были предоставлены заказчиком.
Соблюдение требований законодательства РФ	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в Разделе 1.5.
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов ФСО IV п. 4.2	Не привлекались
Формы представления итоговой стоимости ФСО IV п. 4.4	Итоговая стоимость указывается в виде конкретной величины, выраженной в российских рублях, без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Иные специфические требования к отчету об оценке	Не предусмотрены
Специфические требования к отчету об оценке ФСО IV п. 4.5	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин ФСО IV п. 4.6	Не требуется
Ограничение на использование, распространение и публикацию отчета об оценке	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Оценщик проводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость (ФСО 7 п. 30)	Не приводит

1.3 Сведения о заказчике оценки

Полное наименование юридического лица	Акционерное общество «Водоканал»
Сокращенное наименование юридического лица	АО «Водоканал»
Почтовый адрес	677001 г. Якутск ул. Богдана Чижика, 19
Юридический адрес	677001 г. Якутск ул. Богдана Чижика, 19
ОГРН/КПП/ИНН	ОГРН 1091435008081 ИНН 1435219600 КПП 143501001
Реквизиты	<p>Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) в г. Москве</p> <p>р/с 406 028 100 140 200 000 62</p> <p>к/с - 301 018 101 452 500 00 411</p> <p>БИК 044 525 411</p>
Контактные данные	тел./факс (411-2) 50 70 30 — приемная, e-mail: yvdk@mail.ru web-сайт: vodokanal.sakha.ru

1.4 Сведения об Оценщике и Исполнителе

Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная фирма «Стандарт»
Сокращенное наименование организации	ООО «Оценочная фирма «Стандарт»
ИНН/КПП	1435119130/143501001
ОГРН	1021401051022 от 25 сентября 2002 г.
Генеральный директор	Ведерникова Марианна Александровна
Юридический адрес	677027, Республика Саха /Якутия/, город Якутск, ул. Лермонтова д. 67
Почтовый адрес	677027, Республика Саха /Якутия/, город Якутск, ул. Лермонтова д. 67

¹ Федеральный закон №135-ФЗ от 29.07.1998

Телефон	+7 (4112)404-088
Фамилия, имя, отчество оценщика	Коржова Сардана Валерьевна
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков» и включена в реестр оценщиков за регистрационным №010031 от 22.11.2016 г.; адрес РОО: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке в Федеральном государственном образовательном учреждении высшего образования «Саратовский государственный технический университет имени Гагарина Ю.А.», по программе: «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». По профилю направления 38.03.01 «Экономика» №642403767256 от 31.08.2016 г.
Номер и дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	№ 024592-1 от 08.07.2021 г. по направлению «Оценка недвижимости» срок действия 08.07.2024 г. № 033483-2 от 12.05.2022 г. по направлению «Оценка движимого имущества» срок действия 12.05.2025 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Застрахован в АО «АльфаСтрахование», страховой полис - договор № W791R/776/500009/22 от 11 октября 2022 г., срок действия с 08.11.2022 г. по 07.11.2023 г., страховая сумма 5 000 000 рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2013 г.
Местонахождение оценщика	Оценщик находится по месту постоянного трудоустройства в ООО «Оценочная фирма «Стандарт» Республика Саха (Якутия) г. Якутск, ул. Лермонтова, д. 67
Организационно-правовая форма, полное наименование, ОГРН, дата присвоения ОГРН; место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная фирма «Стандарт», ОГРН 1021401051022 от 25 сентября 2002 г. Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Лермонтова, д. 67
Сведения о страховании имущественной ответственности юридического лица	Застраховано в АО «АльфаСтрахование» страховой полис - договор № W791R/776/500003/23 от 06 марта 2023 г., срок действия с 23.03.2023 г. по 22.03.2024 г., страховая сумма 100 000 000 рублей.
Почтовый адрес	Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Лермонтова, д. 67
Контактные данные	+7924-597-80-80, ofstandart@mail.ru
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор и оценщика	<ul style="list-style-type: none"> Настоящим ООО «ОФ «Стандарт» и оценщик подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:	Иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались

1.5 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 интервью с собственником оцениваемого имущества.
- Ответственность за достоверность сведений о составе имущественных прав на объект оценки, 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 объекте аренды 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 проводится на дату предоставления документов 20.03.2023 г. Оценщик при проведении оценки не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки.

- Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников (см. Приложение к отчету) и считаются достоверными. Тем не менее, оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это необходимо и возможно, приводятся ссылки на источник информации.

Ограничения и пределы применения полученного результата:

- От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с заказчиком или официального вызова суда. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны оценщиков в процессе выполнения работ по оценке.

- Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

- Мнение оценщика относительно рыночной стоимости действительно на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.

- Настоящий отчет достоверен только в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

Специальные ограничения и допущения:

- Инвентаризация, юридическая, строительно-техническая и технологическая экспертизы не производились.

- Предполагается, что объект оценки не обременен никакими обязательствами и ограничениями на использование и распоряжение. Оценщик не имеет информации о наличии обременений, экологического загрязнения. В соответствии с п. 6 ФСО 7 «7. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра».

- Осмотр не проводился в связи удаленностью объекта оценки, иллюстративные материалы были предоставлены заказчиком.

- 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.

1.6 Применяемые стандарты оценки

Оценщик в практике своей деятельности руководствуется всем сводом нормативно-правовых актов Российской Федерации, часть которых непосредственно регулирует оценочную деятельность, а часть относится к косвенным документам, раскрывающим значение и роль оценщика в той или иной сфере.

К косвенным нормативно-правовым актам, несомненно, можно отнести множество законов, постановлений, подзаконных актов, ведомственных инструкций, правил и прочих документов, наиболее значимыми среди которых являются Гражданский Кодекс Российской Федерации, Земельный Кодекс РФ, Лесной Кодекс РФ, Налоговый Кодекс РФ.

Основой законодательства РФ в области оценочной деятельности, регулирующей институт оценки в России, являются следующие документы:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.

Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
--------------------------------	-------------------------------	-------------------------------

ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный <u>стандарт</u> оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный <u>стандарт</u> оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный <u>стандарт</u> оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный <u>стандарт</u> оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный <u>стандарт</u> оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7)»	

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Советом Ассоциации «Русское общество оценщиков» 29 декабря 2020 года (протокол №29) утверждены Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (далее РОО) – СПОД РОО 2020, которые введены в действие с 11 января 2021 года и являются обязательными к применению членами РОО. С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности РОО можно ознакомиться на официальном сайте РОО: www.sroroo.ru

1.7 Применяемые стандарты оценки

Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

Общие термины и определения

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Цена представляет собой денежную сумму, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Отчет об оценке объекта оценки - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются **следующие виды стоимости**:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - 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:

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

Рыночная стоимость основана на предположениях о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

Ликвидационная стоимость - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При проведении оценки используются **сравнительный, доходный и затратный подходы**. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Основная терминология, используемая в затратном подходе

Специализированная недвижимость - недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продаётся на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением или сочетанием этих факторов.

Физический износ - уменьшение стоимости воспроизводства или замещения, связанное с утратой элементами объекта оценки эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.

К **функциональному износу** относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям.

Внешний (экономический) износ - уменьшение стоимости объекта в результате негативного воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и других).

Накопленный износ – совокупное уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки, которое может иметь место в результате его физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

Основная терминология, используемая в доходном подходе

Денежный поток – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

Риск – обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

Операционные расходы – периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства им действительного валового дохода.

Капитализация дохода – преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки, путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.

Ставка (коэффициент) капитализации — это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.

Метод дисконтирования денежных потоков – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества, в течение прогнозного периода времени.

Дисконтирование денежного потока – математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования – процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).

Реверсия - возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) - называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.

Срок экспозиции объектов оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объектов оценки до даты совершения сделки с ним.

Единица сравнения - общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.

Корректировка – представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Скорректированная цена имущества – цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.

1.8 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики

- Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16.02.2023 г.;
- Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 21.03.2023 г.;
- Технический паспорт на здание: Станции 3 подъема водоканала от 16.03.2010 г.;
- Заявление на оценку.

Часть 2. «Описание Объекта оценки»

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

Земельный участок на Публичной кадастровой карте (<https://pkk.rosreestr.ru/>)
(Объект оценки выделен желтым цветом)



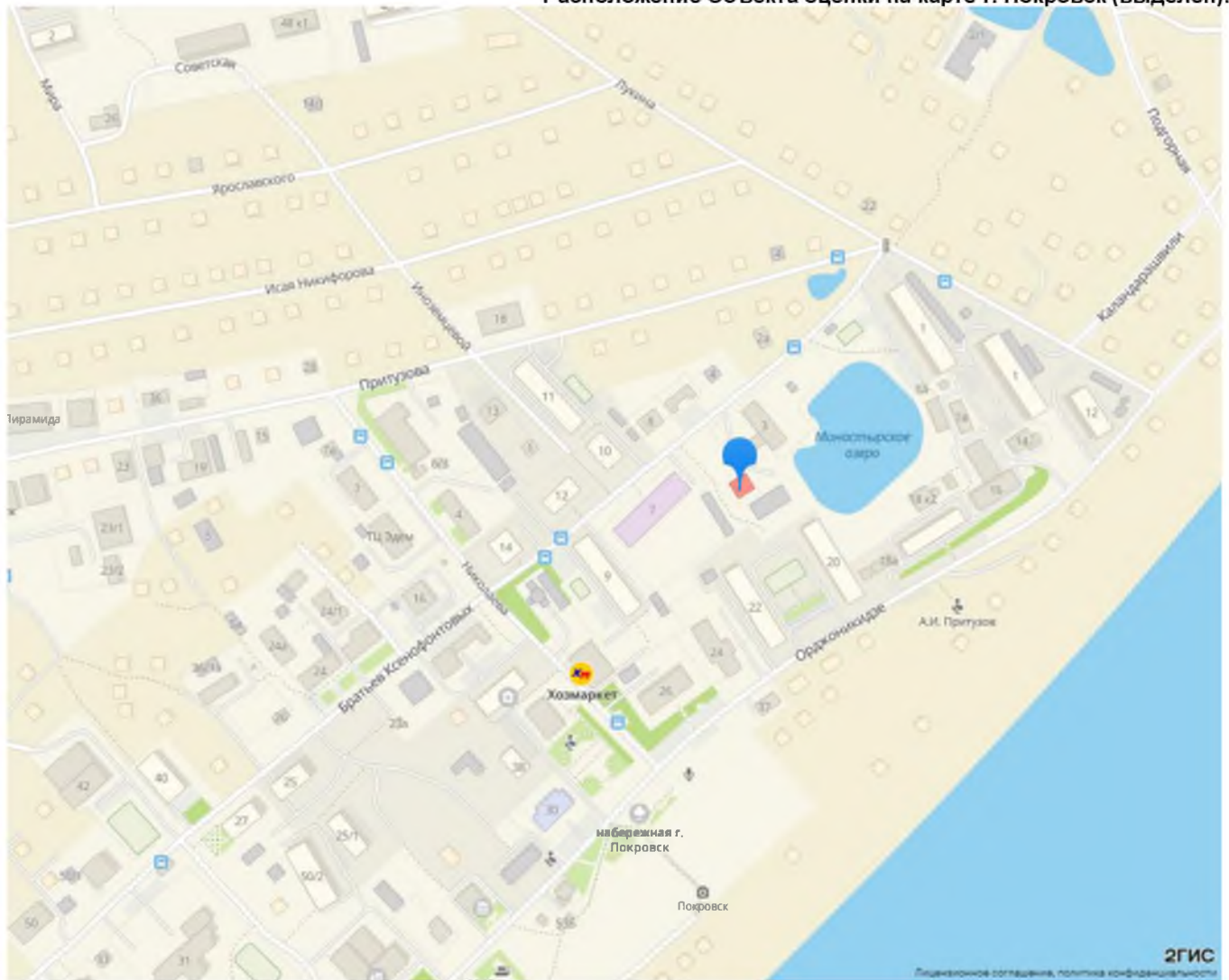
Количественные и качественные характеристики земельного участка

Параметр	Значение параметра	Источник информации
Имущественные права		
Оцениваемые права	Право собственности	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 21.03.2023 г.
Правообладатель	Акционерное общество «Водоканал»	
Ограничения (обременения) права действующие на дату оценки	Не зарегистрировано	
Физические свойства объекта оценки		
Адрес Объекта	Адрес ориентира: Респ. Саха (Якутия) у. Хангаласский г. Покровск ул. Бр. Ксенофонтовых	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 21.03.2023 г.
Общая площадь, кв. м	209,0	
Кадастровый номер	14:32:170102:471	
Наличие объектов капитального строительства	Станции 3 подъема водоканала, лит. А	Технический паспорт на здание: Станции 3 подъема водоканала от 16.03.2010 г.
Информация о текущем использовании Объекта оценки	По назначению	Иллюстративные материалы
Наличие коммуникаций	Все коммуникации по границе	Иллюстративные материалы
Категория земель	Земли населенных пунктов	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 21.03.2023 г.
Разрешенное использование	Земельные участки гидротехнических и иных сооружений	
Рельеф	Относительно ровный	Иллюстративные материалы
Сведения об износе Объекта оценки		
Земельный участок не подвержен износу		
Сведения об устареваниях Объекта оценки		
Земельный участок не подвержен устареваниям		
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки		
Объект оценки не имеет элементов		
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость		
установлены		

Количественные и качественные характеристики станции

Параметр	Значение параметра	Источник информации
Имущественные права на Объект оценки и обременения, связанные с объектом оценки		
Оцениваемые права	Право собственности	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16.02.2023 г.
Правообладатель	Акционерное общество «Водоканал»	
Ограничения (обременения) права действующие на дату оценки	Не зарегистрировано	
Кадастровый номер	14:32:000000:208	
Физические свойства объекта оценки		
Площадь, кв. м.	175,4	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16.02.2023 г.
Строительный объем, куб.м.	1 011,0	
Год возведения объекта оценки	1982	Технический паспорт на здание: Станции 3 подъема водоканала от 16.03.2010 г.
Этажность	2	
Обозначение по техническому паспорту	А	
Наличие плана помещения, и соответствие фактическому	Технический план имеется Фактическое состояние незначительно отличается от плана помещения, была произведена перепланировка в помещениях в виде возведения не капитальных перегородок	
Описание конструктивной системы		
Параметр	Значение параметра	Технический паспорт на здание: Станции 3 подъема водоканала от 16.03.2010 г.
Фундамент	Ж/б сваи	
Наружные и внутренние стены	Блочные	
Перегородки	Блочные, кирпичные	
Перекрытия	Чердачные – ж/б плита	
Крыша	Рубероид на мастике	
Полы	Керамическая плитка на бетонной стяжке	
Проемы	Оконные – 2-е створчатые Дверные – простые	
Отделка	Штукатурка, побелка стен	
Отопление	Да	
Водопровод	Да	
Канализация	Да	
Электроснабжение	Да	
Радио	Нет	
Телефон	Нет	
Телевидение	Нет	
Ванные	Нет	
Горячие водоснабжение	Да	
Лифты	Нет	
Характеристики местоположения и окружения		
Адрес Объекта	Республика Саха (Якутия), Хангаласский улус, г. Покровск, ул. Братьев Ксенофонтовых	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16.02.2023 г.
Район, округ	В черте города	
Плотность застройки	Средняя	2GIS – https://2gis.ru/yakutsk
Источник(и) негативного воздействия на среду обитания и человека	Не обнаружены	
Характеристика доступности	Состояние дорожного покрытия характеризуется, как «хорошее»	
Прочие характеристики Объекта оценки		
Кадастровая стоимость, руб.	1 661 527,97	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16.02.2023 г.
Балансовая стоимость, руб.	Балансовая справка была не предоставлена	
Информация об износе и устареваниях Объекта оценки, %		
Устранимый физический износ – 34,80; Неустрашимый физический износ – 41,00; Функциональный – 0,00; Внешний – 17,00; Совокупный – 67,07		
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки		
Объект оценки не имеет элементов		
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость		
Не установлены		

Расположение Объекта оценки на карте г. Покровск (выделен):



2.1 Фотографические изображения оцениваемого имущества





Фото № 7.



Фото № 8.



Фото № 9.

2.2 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Определение наиболее эффективного варианта использования объекта оценки 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 средне этажными 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. Проведенное исследование показало, что помещение оцениваемого объекта физически пригодно под станции водоканала.

Варианты использования объекта оценки, 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 объекта оценки используются в качестве станции водоканала. Назначение помещений: нежилое. Использование объектов оценки в ином варианте, чем определенное требует значительных затрат на переоборудование и согласование. Следовательно, наиболее эффективным использованием нежилых помещений будет использование в качестве фактического использования.

Анализ НЭИ оцениваемого объекта

Критерии	Возможные виды использования помещений
Физически возможные способы использования	под станции водоканала
Правомочные способы использования	под станции водоканала
Финансово осуществимые способы использования	под станции водоканала
Максимально эффективный способ использования	под станции водоканала

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 в качестве станции водоканала, следовательно, наиболее эффективное использование объекта оценки: станции водоканала.

Часть 3. «Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость»

3.1. Социально-экономическое положение Российской Федерации в декабре 2022 – январе 2023 года²

1. Индекс промышленного производства по итогам 2022 г. составил -0,6% г/г, что значительно выше прогнозов на начало – середину года. В декабре по сравнению с ноябрём 2022 г. наблюдалось улучшение динамики – с учётом фактора сезонности +0,1% м/м SA.

1.1. По итогам 2022 г. выпуск обрабатывающих производств снизился на -1,3% г/г. В декабре 2022 г. в месячном выражении с устранением сезонности околонулевая динамика (-0,1% м/м SA). При этом часть обрабатывающих отраслей показала рост.

Основной положительный вклад в динамику обрабатывающих производств по итогам года внёс металлургический комплекс за счёт роста производства готовых металлических изделий (+1,1% г/г и +7,0% г/г соответственно).

Также закрыли 2022 г. в плюсе отрасли, ориентированные преимущественно на внутренний спрос: фармацевтическая промышленность +8,6% г/г, производство машин и оборудования +1,9% г/г, производство компьютеров, электроники и оптики +1,7% г/г. Умеренный рост в 2022 г. показала пищевая промышленность (+0,5% г/г), при этом в декабре рост ускорился до +1,1% г/г после +0,9% г/г месяцем ранее.

1.2. Добывающая промышленность по итогам 2022 г. показала рост +0,8% г/г, несмотря на все внешние ограничения. Основной положительный вклад внесли добыча сырой нефти и природного газа (+0,7% г/г). Заметный вклад также за счёт добычи полезных ископаемых для строительного сектора (+5,6% г/г).

В декабре 2022 г. в месячном выражении с исключением сезонности добывающая промышленность сохраняла рост +0,2% м/м SA.

2. Объём работ в строительстве за 2022 г. составил +5,2% г/г. В декабре рост в годовом выражении ускорился: +6,9% г/г после +5,1% г/г месяцем ранее. Оценка за январь–ноябрь 2022 г. была пересмотрена Росстатом «вниз» с +6,1% г/г до +4,9% г/г из-за переоценки базы 2021 г.

3. В сельском хозяйстве по итогам 2022 г. рост составил +10,2% г/г. В декабре рост в годовом выражении составил +6,1% г/г после +8,2% г/г в ноябре. Оценка за январь–ноябрь 2022 г. была пересмотрена Росстатом с +4,7% г/г до +10,4% г/г из-за перераспределения сбора урожая поздних культур внутри года. По предварительным данным Росстата, в животноводстве производство мяса за 2022 г. выросло на +2,9%, молока – на +2,0% г/г, яиц – на +2,7% г/г.

4. В 2022 г. **грузооборот транспорта** снизился на -2,6% г/г, прежде всего, за счёт трубопроводного (-5,2% г/г) и воздушного (-69,3% г/г). Без учёта трубопроводного транспорта динамика по итогам года лучше: -0,3% г/г. Железнодорожный транспорт показал околонулевую динамику (-0,1% г/г).

Рост грузооборота в 2022 г. был по автомобильному и морскому видам транспорта: +1,8% г/г каждый.

5. По итогам 2022 г. наблюдалось снижение **потребительской активности**. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населения составил -4,1% г/г от уровня прошлого года. Однако основное снижение приходится на оборот розничной торговли: -6,7% г/г.

Остальные компоненты показали рост по итогам года. Оборот общественного питания составил +4,7% г/г, а объём платных услуг населению увеличился на +3,2% г/г.

6. Индекс потребительских цен по итогам 2022 г. составил +11,9%, что ниже инфляционных ожиданий в течение года. **Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности** по продукции, поставляемой на внутренний рынок, 3 по итогам 2022 г. составил +11,3% г/г. В декабре цены снизились на -0,9% г/г после роста на +0,6% г/г месяцем ранее (цены снижались в металлургии, химии, бумажно-беловой промышленности, деревообработке, производстве мебели).

В целом по промышленности по итогам года цены выросли на +11,4% (в декабре снижение на -3,3% г/г после -1,9% г/г месяцем ранее).

7. Ситуация на рынке труда стабильная. По итогам 2022 г. среднегодовой уровень безработицы составил 3,9% (4,8% за 2021 г.). В декабре, как и месяцем ранее, показатель остался на историческом минимуме – 3,7% от рабочей силы.

8. Несмотря на то, что **реальные денежные доходы** населения в 2022 г. снизились на -1,4% г/г из-за высокой инфляции в марте–апреле, в конце года рост доходов возобновился: в 4 квартале 2022 г. +0,4% г/г. Аналогичная ситуация и по показателю реальных располагаемых доходов: сокращение по итогам года на -1,0% г/г и рост в 4 квартале 2022 г. на +0,9% г/г.

² https://economy.gov.ru/material/file/44c461b1d6937b3c910fa4b0e2e255ad/2022_09_28.pdf

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	2022	Iкв22	дек.22	ноя.22	окт.22	IIIкв22	сен.22	авг.22	июл.22	IIкв22	июн.22	май.22	апр.22	Iкв22	март.22	фев.22	янв.22	2021
Экономическая активность																		
Сельское хозяйство	10,2	9,0	6,1	8,2	10,9	12,7	13,6	15,4	7,7	8,4	8,2	8,1	8,9	5,4	7,4	3,9	3,4	-0,4
Строительство	5,2	6,9	6,9	5,1	8,7	5,2	2,8	6,7	6,5	3,5	0,0	2,6	9,6	4,5	5,4	5,1	0,3	7,0
Розничная торговля	-6,7	-9,5	-10,5	-7,9	-10,0	-9,4	-10,2	-9,1	-9,0	-9,8	-9,6	-10,1	-9,8	3,5	2,0	5,5	3,1	7,8
Оптовая торговля	-14,5	-19,0	-16,8	-18,7	-22,0	-22,4	-22,1	-20,2	-25,2	-15,2	-18,2	-15,3	-11,9	3,3	-0,5	2,9	7,9	5,9
Платные услуги населению	3,2	1,6	1,2	2,4	1,5	1,3	1,1	3,5	1,6	0,0	1,5	1,2	0,9	7,8	4,0	8,2	11,6	16,7
Общественное питание	4,7	10,1	7,4	15,2	8,3	2,7	4,1	2,1	1,7	-2,1	-0,5	-3,2	-2,7	7,7	1,7	10,8	11,3	26,7
Грузооборот транспорта	-2,6	-5,6	-4,6	-5,6	-6,7	-5,4	-7,1	-4,1	-5,2	-3,0	-5,8	-1,8	-1,4	4,2	3,6	1,1	7,8	5,6
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	-	3,1	-	-	-	4,1	-	-	-	12,8	-	-	-	7,7
Промышленное производство	-0,6	-3,0	-4,3	-1,8	-2,6	-1,2	-3,1	0,0	-0,5	-2,6	-2,5	-2,5	-2,7	5,1	2,3	5,5	8,0	6,3
Добыча полезных ископаемых	0,8	-2,5	-2,6	-2,3	-2,6	0,1	-1,7	1,0	1,0	-1,1	1,5	-2,0	-2,7	7,4	6,7	7,5	7,9	4,2
Обрабатывающие производства	-1,3	-3,4	-5,7	-1,6	-2,4	-1,8	-3,9	-0,4	-1,0	-3,9	-4,8	-3,7	-3,2	4,9	-0,7	6,5	10,2	7,4
Индекс потребительских цен	11,9	12,2	11,9	12,0	12,6	14,4	13,7	14,3	15,1	16,9	15,9	17,1	17,8	11,5	16,7	9,2	8,7	8,4
Рынок труда и доходы населения																		
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,1 ²	-	-	0,3	0,4	-1,9	-1,4	-1,2	-3,2	-5,4	-3,2	-6,1	-7,2	3,1	3,6	2,6	1,9	4,5
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	12,7 ²	-	-	12,3	13,1	12,2	12,1	12,9	11,4	10,6	12,2	10,0	9,4	15,0	20,9	12,0	10,8	11,5
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,4	0,4	-	-	-	-2,5	-	-	-	-2,2	-	-	-	-1,6	-	-	-	3,8
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,0	0,9	-	-	-	-3,1	-	-	-	-0,8	-	-	-	-1,6	-	-	-	3,2
Уровень занятости и безработицы																		
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,6	-0,7	-1,1	-0,4	-0,7	-0,6	-1,0	-0,2	-0,6	-0,5	-0,5	-0,6	-0,3	-0,4	-0,7	-0,3	-0,3	0,6
млн чел.	74,9	75,0	74,9	75,1	75,0	75,1	74,9	75,5	75,0	74,9	74,9	74,9	74,9	74,7	74,5	74,8	74,8	75,3
млн чел. (SA)	-	74,6	74,5	74,7	74,7	74,8	74,6	75,0	74,9	75,1	75,0	75,1	75,1	75,2	75,0	75,3	75,3	-
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	-0,2	-0,5	0,2	-0,2	0,0	-0,5	0,5	0,1	0,6	0,3	0,4	0,9	1,0	0,6	1,3	1,1	1,6
млн чел.	72,0	72,2	72,1	72,4	72,1	72,2	72,0	72,6	72,1	71,9	72,0	71,9	71,9	71,5	71,4	71,7	71,5	71,7
млн чел. (SA)	-	71,9	71,7	72,0	71,9	71,9	71,7	72,0	71,9	72,0	72,0	72,1	72,1	72,1	72,0	72,2	72,1	-
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-18,7	-13,5	-13,8	-15,1	-11,5	-14,1	-11,8	-14,9	-15,4	-20,2	-17,5	-20,0	-22,9	-25,1	-24,1	-27,6	-23,6	-16,0
млн чел.	3,0	2,8	2,8	2,7	2,9	2,9	2,9	2,9	2,9	3,0	3,0	2,9	3,0	3,1	3,1	3,1	3,3	3,6
млн чел. (SA)	-	2,8	2,7	2,7	2,9	2,9	2,9	2,9	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,1	3,0	3,0	3,2	-
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	-	60,2	60,1	60,3	60,2	60,1	60,0	60,2	60,1	60,1	60,1	60,1	60,1	60,0	59,9	60,1	60,0	-
Уровень безработицы в % к рабочей силе SA	3,9	3,7	3,7	3,7	3,9	3,8	3,9	3,8	3,9	4,0	3,9	3,9	4,0	4,2	4,1	4,1	4,4	4,8
SA	-	3,7	3,7	3,7	3,8	3,9	3,9	3,9	3,9	4,0	4,0	4,0	4,0	4,1	4,1	4,0	4,2	-

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ Оценка Минэкономразвития России (уточнение квартальных данных по ВВП будет осуществлено Росстатом в апреле)

² Данные за январь-ноябрь 2022 г.

3.2 Социально-экономическое положение Республики Саха (Якутия) по состоянию на январе-декабре 2022 года³

ОСНОВНЫЕ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЕСПУБЛИКИ

	Январь-декабрь 2022г.		Декабрь 2022г.		
	всего	в % к январю-декабрю 2021г.	всего	в % к	
				декабрю 2021г.	ноябрю 2022г.
	1	2	3	4	5
Индекс промышленного производства		110.1		108.7	104.0
Продукция сельского хозяйства (в хозяйствах всех категорий), млн. рублей ^{X1)}	28 766.8	101.2		102.3	50.0
Объем работ, выполненных по виду деятельности "строительство", млн. рублей ^X	203 571.5	131.3	27 542.6	109.9	87.4
Ввод в действие жилых домов, м ² общей площади ²⁾	583 938	101.0	85 493	47.9	2.2р
в т.ч. индивидуальных жилых домов, построенных населением	385 690	111.5	28 954	36.3	141.0
Грузооборот автомобильного транспорта, тыс. тонно-км ³⁾	389 214.3	104.5	111 648.0	101.2	91.9
Пассажиروоборот автомобильного транспорта общего пользования, тыс. пасс.-км ⁴⁾	212 071.6	73.3	22 046.5	90.7	99.9
Оборот розничной торговли, млн. рублей ^X	315 448.9	100.9	42 490.5	100.5	146.6
Объем платных услуг населению, млн. рублей ^X	94 014.1	95.2	8 606.7	90.3	100.0
Индекс потребительских цен на товары и услуги		111.1		112.3	101.3
на все товары		111.7		112.4	100.9
на услуги		109.3		112.3	102.4
Индекс цен производителей промышленных товаров (реализуемых на внутренний рынок)		107.2		92.1	99.4
Денежные доходы на душу населения, рублей в месяц ⁵⁾	51 072.8	112.9	53 884.0	113.8	99.0
Реальные располагаемые денежные доходы ⁵⁾		103.1		102.8	98.3
Среднемесячная начисленная заработная плата (с учетом субъектов малого предпринимательства - юридических лиц) ⁶⁾					
номинальная, рублей	91 184.2	113.5	96 372.5	111.8	103.4
реальная		102.3		99.9	102.4
Общая численность безработных в возрасте 15 лет и старше, тыс. человек ⁷⁾	31.4	88.5			99.4
Численность официально зарегистрированных безработных (на конец месяца), человек ⁸⁾	6 546	36.3	5 022	62.4	86.0
^X Темпы роста (снижения) приведены в сопоставимых ценах					
¹⁾ В четвертой графе данные за 4 квартал 2022г. в % к 4 кварталу 2021г., в пятой - 4 квартал 2022г. в % к 3 кварталу 2022г.					
²⁾ Данные приведены с учетом жилых домов, построенных населением на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.					
³⁾ Данные приведены по организациям (без субъектов малого предпринимательства) всех видов экономической деятельности. В первой графе данные за январь-сентябрь 2022г., во второй - январь-сентябрь 2022г. в % к январю-сентябрю 2021г., в третьей - 3 квартал 2022г., в четвертой - 3 квартал 2022г. в % к 3 кварталу 2021г., в пятой - 3 квартал 2022г. в % к 2 кварталу 2022г.					
⁴⁾ Данные приведены по организациям всех видов экономической деятельности, с учетом перевозок, выполненных малыми предприятиями и индивидуальными предпринимателями (физическими лицами), с которыми органами местного самоуправления заключены договоры (контракты), утверждены паспорта маршрутов, график движения, выданы разрешения и другие аналогичные документы, выданные без заключения договора на транспортное обслуживание населения.					
⁵⁾ Информация публикуется ежеквартально в соответствии с изменениями, внесенными в Федеральный план статистических работ распоряжением Правительства Российской Федерации от 20.03.2019 №469-р. В первой графе данные за январь-сентябрь 2022г., во второй - январь-сентябрь 2022г. в % к январю-сентябрю 2021г., в третьей - 3 квартал 2022г., в четвертой - 3 квартал 2022г. в % к 3 кварталу 2021г., в пятой - 3 квартал 2022г. в % к 2 кварталу 2022г.					
⁶⁾ В первой графе данные за январь-ноябрь 2022г., во второй - январь-ноябрь 2022г. в % к январю-ноябрю 2021г., в третьей - ноябрь 2022г., в четвертой - ноябрь 2022г. в % к ноябрю 2021г., в пятой - ноябрь 2022г. в % к октябрю 2022г.					
⁷⁾ Численность является средней за период с целью исключения сезонных колебаний и увеличения представительности данных. В первой графе данные в среднем за октябрь-декабрь 2022г., во второй - октябрь-декабрь 2022г. в % к октябрю-декабрю 2021г., в пятой - октябрь-декабрь 2022г. в % к сентябрю-ноябрю 2022г.					
⁸⁾ По данным Государственного комитета РС(Я) по занятости населения. В первой графе данные в среднем за период					

³ Раздел подготовлен с использованием информации, представленной в Социально-экономическом положении., опубликованном, Госкомстатом и Территориальным органом Федеральной службы государственной статистики по РС (Я), <http://sakha.aks.ru>

3.3 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

1. Сегментация по категориям и видам разрешенного использования земельного участка

Любой земельный участок характеризуется принадлежностью к определенной категории и имеет установленный вид использования. Согласно Земельному кодексу РФ (ст. 7), все земли делятся на семь категорий, определяющих вид целевого назначения земли, а именно, земли:

- сельскохозяйственного назначения (для выращивания сельскохозяйственной продукции, животноводства и т.п.);
- населенных пунктов (городов, деревень, сёл и т.д.);
- промышленности, энергетики, транспорта, связи и т.д.;
- особо охраняемых территорий и объектов;
- лесного фонда;
- водного фонда;
- запаса.

Все земли, помимо целевого назначения имеют определенный, документально закрепленный, вид разрешенного использования (ВРИ), определяющий какую деятельность на них, можно осуществлять. Причем, ВРИ может быть одинаковым для земель разных категорий, например, личное подсобное хозяйство может быть разрешенным видом использования и на сельскохозяйственных землях, и на землях населенного пункта.

Оценщик производит сегментацию по ВРИ согласно действующему Справочнику оценщика недвижимости⁴ (используется Классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный приказом Росреестра от 10 ноября 2020 года N П/0412 (с изменениями на 16 сентября 2021 года)).

Таким образом, сегментация по видам разрешенного использования принимает вид:

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Код ВРИ
1	Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Производственная деятельность – размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом, в т.ч. тяжелая и легкая, нефтехимическая, строительная, пищевая промышленность, энергетика, связь, склады Транспорт – размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ Коммунальное обслуживание	6.0-7.0, 3.1
2	Земельные участки под коммерческую застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания Земельные участки для размещения гостиниц Земельные участки для размещения административных и офисных зданий делового и коммерческого назначения, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии Обслуживание автотранспорта – размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок, автозаправочных станций (бензиновых, газовых), размещение с магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса, размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей Размещение объектов капитального строительства, необходимых для обеспечения автомобильного движения, посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания, а также объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения	4.1-4.10, 3.2-3.10, 7.2.1- 7.2.3
3	Земельные участки сельскохозяйственного назначения	Земли с/х назначения Земли населенных пунктов	Сельскохозяйственное использование (ведение сельского хозяйства) – осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур, производством продукции животноводства, объектов сельскохозяйственного назначения, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции	1.1-1.20
4	Земельные участки под жилую застройку			

⁴ Справочник оценщика недвижимости – 2022 (под редакцией Лейфера Л.А.). Земельные участки, Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Сегментация рынка земельных участков. Нижний Новгород, 2022 г. стр. 56-59, табл. 5
677027, г. Якутск, ул. Лермонтова 67
Тел. 404 888, моб.: +7924-597-80-80
e-mail: ofstandart@mail.ru

4.1.	Земельные участки под МЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки, предназначенные для размещения среднеэтажных жилых домов	2.5-2.7.1
			Земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажных жилых домов	
4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства	2.1-2.3, 2.7
			Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные земельные участки)	
			Земельные участки для размещения индивидуальных придомовых хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, хозблоков и др., не используемых в коммерческих целях	
			Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений	
5	Земельные участки под объекты рекреации	Земли особо охраняемых территорий Земли населенных пунктов	Отдых (рекреация) – обустройство мест для занятия спортом, физкультурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности	5.1-5.5, 9.0-9.3
			Курортная деятельность – использование, в том числе с их извлечением, для лечения и оздоровления человека природных лечебных ресурсов	
			Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, в том числе городскими лесами, скверами, парками, городскими садами	

2. Сегментация рынка объектов недвижимости по месторасположению

Типовые территориальные зоны в пределах региона

Согласно п. 116 ФСО № 7 «Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта».

Для формирования шкалы корректировок для сравнения объектов-аналогов с объектом оценки по территориальному признаку в пределах региона (Республики Саха (Якутия)) использована следующая классификация типовых территориальных зон, согласно действующему Справочнику оценщика недвижимости⁵.

Наименование типовой зоны	Описание типовой зоны	Коды	Населенные пункты в Республике Саха (Якутия)
Областной центр	Областные центры, столицы республик, города Федерального назначения	I	г. Якутск
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью	II	г. Покровск
Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры, поселки городского типа с развитой промышленностью	III	г. Нерюнгри, г. Мирный, г. Ленск, г. Алдан
Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры, поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV	г. Верхневиллюйск, с. Сунтар, г. Нюрба, с. Чурапча, с. Ытык-Кюель, с. Бердигестях, г. Виллюйск
Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел. (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V	Иные населенные пункты

Типовые территориальные зоны в пределах города

Основным фактором, определяющим рыночную стоимость объекта недвижимости в пределах населенного пункта, является его местонахождение. Типовые территориальные зоны в пределах города представляют собой типовые территории, сформировавшиеся в городе исходя из преобладающей застройки и экономической привлекательности месторасположения для различных типов недвижимости, согласно действующему Справочнику оценщика недвижимости⁶.

⁵ Справочник оценщика недвижимости – 2022 (под редакцией Лейфера Л.А.). Земельные участки, Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Сегментация рынка земельных участков по местоположению. Типовые территориальные зоны. Нижний Новгород. 2022 г. стр. 63, табл. 6

⁶ Справочник оценщика недвижимости – 2022 (под редакцией Лейфера Л.А.). Земельные участки, Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Сегментация рынка земельных участков по местоположению. Типовые территориальные зоны в пределах города. Нижний Новгород. 2022 г. стр. 65-67, табл. 7

Типовые зоны в пределах города	Описание зоны	Код
Центр города	<p>Культурный и исторический центр. Наиболее престижный и дорогой район города. Чаще всего здесь располагаются основные здания городских служб (здания администраций города, государственных учреждений). На территории обычно располагаются памятники культуры и архитектуры высокой значимости. Территория «старого города», если она есть. Застройка данного района наряду с типичной застройкой XX века, а также современными строениями, может включать в себя реконструированные здания постройки конца XIX - начала XX вв (или же более ранних периодов). Здесь также часто находятся театры, концертные залы, небольшие, но дорогие магазины, наиболее престижные бизнес-центры. В данной зоне возможно наличие пешеходных улиц с высокой концентрацией торговых объектов (формат стрит-ритейла). В то же время здесь обычно не размещаются производственные здания, базы и складские объекты. Центр города может быть только один в отличие от любой другой зоны.</p>	I
Центры деловой активности	<p>Зоны культурной, торговой и деловой активности в административных районах. Как правило, данная зона включает в себя границы административных районов. Территории крупных торговых центров и бизнес-центров, рядом с которыми также обычно сосредоточены транспортные узлы и соответствующая инфраструктура, определяющая активную жизнь города. Отдельный торговый центр без наличия соответствующей инфраструктуры в ближайшей окрестности центром административного района быть не может. Обычно, характеризуется высоким транспортным и пешеходным трафиком, а также высокой концентрацией объектов деловой и общественной активности. При определении границ данной зоны не требуется обязательная привязка к расположению основных административных зданий (здания администраций, государственных учреждений). Данных зон может быть несколько внутри одного административного района исследуемого населенного пункта.</p>	II
Зоны автомагистралей	<p>Земли вдоль крупных транспортных артерий, соединяющие центры административных районов и проходящие по центру города. Основологающим фактором является наличие высокого</p>	III

Типовые зоны в пределах города	Описание зоны	Код
	уровня транспортного потока. Количество полос на автомагистрали в данном случае имеет второстепенное значение. К данной зоне также могут быть отнесены магистрали, по которым автомобили следуют в направлении основных транспортных узлов города (аэропорт, железнодорожный вокзал и т.п.). Вдоль и вблизи таких магистралей обычно располагаются автосалоны, официальные дилеры крупных автомобильных компаний, крупнейшие ТРЦ, крупные специализированные магазины, молы и т.п. В данную зону относятся также 1-2 ряда ближайших к автомагистрали зданий/строений	
Индивидуальные жилые дома	Зоны скопления индивидуальных жилых домов. Сюда можно отнести так называемый «частный сектор», СНТ, зоны поселков включенные в состав населенного пункта, на территории которых есть зоны с концентрацией индивидуальных жилых домов.	IV
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Районы многоэтажной жилой недвижимости независимо от года постройки: спальные микрорайоны, современные кварталы. Жилые микрорайоны старой советской застройки («хрущевки», «сталинки», «гостинки» и т.д.), а также новые спальные микрорайоны, жилые комплексы (построенные позднее 1990-х гг.). Территории данных ТТЗ включают в себя магазины шаговой доступности, коммунально-бытовые объекты и прочие объекты внутренней инфраструктуры.	V
Окраины города, промзоны	Зоны фабрик, заводов, сооружений коммунально-бытового назначения, а также их окрестности. Отдельно стоит выделить районы, которые можно рассматривать как моногорода, концентрирующиеся вокруг большого промышленного комплекса. На этих территориях, кроме основных производств обычно размещаются объекты логистики, крупные складские комплексы. К данному типу ТТЗ относятся также окраины населенного пункта, расположенные на значительном удалении от центра административного района. Данные зоны могут накладываться на зоны жилой недвижимости различных типов, если они находятся на значительном удалении от центра населенного пункта, ближе к границе города	VI

3. Сегментация рынка по уровню активности покупателей

Характеристики рынка, в частности скидки на торг, территориальные корректирующие коэффициенты и некоторые прочие корректировки, используемые в расчетах, зависят от активности соответствующего сегмента рынка. Они принимают различные значения от ликвидности того сегмента рынка, к которому относится оцениваемый объект.

- Под **активным рынком** понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией и достаточно большим объемом совершаемых сделок.
- Под **неактивным рынком** понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками.

Вывод: в результате анализа рынка и изучения документации объект относится к следующему сегменту рынка:

- Сегментация по категории земельного участка – земли населенных пунктов;
- Класс земельного участка – земельные участки под индустриальную застройку;
- Местоположение в пределах региона – населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра;
- Местоположение в пределах города – высотная (многоквартирная) жилая застройка;
- Уровень активности покупателей – неактивный рынок.

1. Сегментация по функциональному назначению

Согласно данным справочника оценщика, все объекты недвижимости по своему функциональному назначению и схожести ценообразующих факторов и их влияния на стоимость этих объектов разделены на 4 основные группы:

- Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов;
- Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов;
- Земельные участки;
- Жилая недвижимость.

А свою очередь каждая группа разделена на подгруппы, каждая из которых представляет более узкий сегмент рынка, в пределах которого сохраняются постоянными основные характеристики рынка.

Классификация объектов производственно-складского назначения и сходных типов объектов, согласно действующему Справочнику оценщика недвижимости⁷.

1. **Универсальные производственно-складские объекты** – объекты производственно-складского назначения различных классов конструктивных систем. В группу включены как отдельно стоящие здания, комплексы зданий, так и помещения, расположенные в них. Объекты советской или более поздней постройки, которые могут быть перепрофилированы в объекты другого назначения (и складские, и производственные, и смешенные). В соответствии с классификацией Knight Frank к универсальным производственно-складским объектам можно отнести также склады классов С и D.
2. **Специализированные высококлассные складские объекты** – высококлассные складские объекты отличаются новизной постройки здания. Расположение, отделка и оборудование таких объектов должны отвечать следующим требованиям: близость основных транспортных артерий, возможность адаптации под любые виды товара, высокая скорость оборота и наличие гарантий сохранности грузов. Высококлассные складские площади могут быть полностью реконструированными с применением современных материалов и технологий. В соответствии с классификацией Knight Frank к высококлассным складским объектам можно отнести склады классов А и В.
3. **Объекты, предназначенные для пищевого производства** – помещения, предназначенные для пищевого производства, формируют особую группу среди объектов производственно-складского назначения, поскольку отличаются повышенными требованиями, предъявляемыми к отделке и коммуникациям данных помещений. Главная особенность пищевого производства - наличие оснащения и отделки помещения в соответствии с санитарными и пожарными нормами безопасности (общая качественная отделка помещения, отсутствие быстро загрязняющихся поверхностей, отделка плиткой, наличие вытяжек, эффективной системы пожаротушения, соблюдение прочих норм).

⁷ Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Сегментация производственно-складской недвижимости. Объекты производственно-складской недвижимости. Классификация. Под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2021 г., стр. 39-41

4. **Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения** – сельскохозяйственные постройки, используемые для производства, хранения и первичной обработки сельскохозяйственной продукции, которые могут быть перепрофилированы под универсальные производственно-складские объекты.
5. **Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства** – объекты, расположенные на придорожной полосе и предназначенные для обслуживания транспортных средств (станции технического обслуживания, шиномонтажа, автосервисы, мойки), которые могут быть перепрофилированы под универсальные производственно-складские объекты.

2. Сегментация рынка объектов недвижимости по месторасположению

Типовые территориальные зоны в пределах региона

Согласно п. 116 ФСО № 7 «Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта».

Для формирования шкалы корректировок для сравнения объектов-аналогов с объектом оценки по территориальному признаку в пределах региона (Республики Саха (Якутия)) использована следующая классификация типовых территориальных зон, согласно действующему Справочнику оценщика недвижимости⁸.

Наименование типовой зоны	Описание типовой зоны	Коды	Населенные пункты в Республике Саха (Якутия)
Областной центр	Областные центры, столицы республик, города Федерального назначения	I	г. Якутск
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью	II	г. Покровск
Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры, поселки городского типа с развитой промышленностью	III	г. Нерюнгри, г. Мирный, г. Ленск, г. Алдан
Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры, поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV	г. Верхневиллюйск, с. Сунтар, г. Нюрба, с. Чурапча, с. Ытык-Кюель, с. Бердигестях, г. Вилуйск
Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел. (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V	Иные населенные пункты

Типовые территориальные зоны в пределах города

Основным фактором, определяющим рыночную стоимость объекта недвижимости в пределах населенного пункта, является его местонахождение. Типовые территориальные зоны в пределах города представляют собой типовые территории, сформировавшиеся в городе исходя из преобладающей застройки и экономической привлекательности месторасположения для различных типов недвижимости, согласно действующему Справочнику оценщика недвижимости⁹.

⁸ Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Сегментация производственно-складской недвижимости. Сегментация рынка производственно-складской недвижимости по местоположению. Типовые территориальные зоны. Территориальные зоны в пределах региона. Под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2021 г., стр. 44, табл. 5

⁹ Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Сегментация производственно-складской недвижимости. Сегментация рынка производственно-складской недвижимости по местоположению. Типовые территориальные зоны. Территориальные зоны в пределах города. Под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2021 г., стр. 46-47, табл. 6

Типовые зоны в пределах города		код
Центр города	Культурный и исторический центр. Наиболее престижный и дорогой район города. Чаще всего здесь располагаются основные здания городских служб (здания администраций города, государственных учреждений). На территории обычно располагаются памятники культуры и архитектуры высокой значимости. Территория «старого города», если она есть. Застройка данного района наряду с типичной застройкой XX века, а также современными строениями, может включать в себя реконструированные здания постройки конца XIX - начала XX вв (или же более ранних периодов). Здесь также часто находятся театры, концертные залы, небольшие, но дорогие магазины, наиболее престижные бизнес-центры. В данной зоне возможно наличие пешеходных улиц с высокой концентрацией торговых объектов (формат стрит-ритейла). В то же время здесь обычно не размещаются производственные здания, базы и складские объекты. Центр города может быть только один в отличие от любой другой зоны.	I
Центры деловой активности	Зоны культурной, торговой и деловой активности в административных районах. Территории крупных торговых центров и бизнес-центров, рядом с которыми также обычно сосредоточены транспортные узлы и соответствующая инфраструктура, определяющая активную жизнь города. Отдельный торговый центр без наличия соответствующей инфраструктуры в ближайшей окрестности центром административного района быть не может. Обычно, характеризуется высоким транспортным и пешеходным трафиком, а также высокой концентрацией объектов деловой и общественной активности. При определении границ данной зоны не требуется обязательная привязка к расположению основных административных зданий (здания администраций, государственных учреждений). Данной зон может быть несколько внутри одного административного района исследуемого населенного пункта.	II
Индивидуальные жилые дома	Зоны скопления индивидуальных жилых домов. Сюда можно отнести так называемый «частный сектор», СНТ, зоны поселков включенные в состав населенного пункта, на территории которых есть зоны с концентрацией индивидуальных жилых домов.	III
Типовые зоны в пределах города		код
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Районы многоэтажной жилой недвижимости независимо от года постройки: спальные микрорайоны, современные кварталы. Жилые микрорайоны старой советской застройки («хрущевки», «сталинки», «гостинки» и т.д.), а также новые спальные микрорайоны, жилые комплексы (построенные позднее 1990-х гг.). Территории данных ТТЗ включают в себя магазины шаговой доступности, коммунально-бытовые объекты и прочие объекты внутренней инфраструктуры.	IV
Окраины города	К данному типу ТТЗ относятся окраины населенного пункта, расположенные на значительном удалении от центра административного района. Данные зоны могут накладываться на зоны жилой недвижимости различных типов, если они находятся на значительном удалении от центра населенного пункта, ближе к границе города, а также на зоны иных типов, располагающиеся около границ города.	
Промзоны	Зоны фабрик, заводов, сооружений коммунально-бытового назначения, а также их окрестности. Отдельно стоит выделить районы, которые можно рассматривать как моногорода, концентрирующиеся вокруг большого промышленного комплекса. На этих территориях, кроме основных производств обычно размещаются объекты логистики, крупные складские комплексы.	VI

Зоны автомагистралей	Земли вдоль крупных транспортных артерий, соединяющие центры административных районов и проходящие по центру города. Основопологающим фактором является наличие высокого уровня транспортного потока. Количество полос на автомагистрали в данном случае имеет второстепенное значение. К данной зоне также могут быть отнесены магистрали, по которым автомобили следуют в направлении основных транспортных узлов города (аэропорт, железнодорожный вокзал и т.п.). Вдоль и вблизи таких магистралей обычно располагаются автосалоны, официальные дилеры крупных автомобильных компаний, крупнейшие ТРЦ, крупные специализированные магазины, молы и т.п. В данную зону относятся также 1-2 ряда ближайших к автомагистрали зданий/строений.	VII
----------------------	--	-----

3. Сегментация рынка по уровню активности покупателей

Характеристики рынка, в частности скидки на торг, территориальные корректирующие коэффициенты и некоторые прочие корректировки, используемые в расчетах, зависят от активности соответствующего сегмента рынка. Они принимают различные значения от ликвидности того сегмента рынка, к которому относится оцениваемый объект.

- Под **активным рынком** понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией и достаточно большим объемом совершаемых сделок.
- Под **неактивным рынком** понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками.

Вывод: в результате анализа рынка и изучения документации объект относится к следующему сегменту рынка:

- Класс (группа) объекта – универсальные производственно-складские объекты;
- Местоположение в пределах региона – населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра;
- Местоположение в пределах города – центры деловой активности;
- Уровень активности покупателей – неактивный рынок.

3.4 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с земельными участками из сегмента рынка объекта оценки, с указанием интервала значений цен

Оценщиком был проведен анализ предложений по продаже земельных участков в исследуемом сегменте рынка по состоянию на дату оценки, по данным архива наиболее популярных источников информации о ценах предложений и о продаже недвижимости. На первом этапе проводится анализ ресурсов, на которых публикуются предложения о продаже земельных участков в Республике Саха (Якутия). При этом, оценщик, руководствуясь п. 10б ФСО №7, расширил территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта. На следующем этапе по сведениям, приведенным в объявлениях и уточненных по контактному телефону продавца, осуществляется перепроверка основных характеристик объектов по открытым информационным ресурсам, таким как портал Росреестра, публичная кадастровая карта, информационно-картографических карт <https://maps.google.ru>, maps.yandex.ru. На третьем этапе проводится анализ сопоставимости выявленных предложений о продаже с объектом оценки и оценивается возможность и допустимость использования предложений в качестве аналога для последующих расчетов. После выбора аналогов из перечня выявленных предложений, приводится исчерпывающее описание аналогов, в том числе описание параметров, определяющих их стоимость, и позволяющих их идентифицировать и отнести к сегменту рынка объекта оценки.

Предложения земельных участков по г. Якутск из открытых источников сети Интернет

№ п/п	Адрес	Район (удаленность от центра города)	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв.м.	Стоимость, руб./сот.	Коммуникации	Примечания	Вид разрешенного использования	Контактная информация	Источник информации
<i>Земельные участки под нежилое строительство</i>											
1	Республика Саха (Якутия), г. Якутск, Вилюйский тракт, 4 км. (кад. №14:36:104023:27)	В удалении от центральной части	1 146,00	5 000 000,00	4 363,00	50 000,00	По границе	Без построек	Под размещение склада	7 914 305 9904	https://yakutsk.cian.ru/sale/commercial/272802635/
2	Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. 50 лет Советской Армии	В незначительном удалении от центральной части	925,00	3 500 000,00	3 783,78	378 378,78	По границе	Без построек	Под кооперативные гаражи	7 914 287 5535	https://doska.vkt.ru/11530718
3	Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Автострада 50 лет Октября, ГСК "Коммунальник"	В удалении от центральной части	1 520,00	5 500 000,00	3 618,42	361 842,10	По границе	Без построек	Под строительство гаражей	7 964 427 1633	https://doska.vkt.ru/14356221
4	Республика Саха (Якутия), г. Якутск, Марха микрорайон, Набережная ул., 23/4	В значительном удалении от центральной части	15 262,00	4 000 000,00	262,09	26 208,88	По границе	Без построек	Под производственную базу	79039478090	https://yakutsk.cian.ru/sale/commercial/220669063/
5	Республика Саха (Якутия), г. Якутск, шоссе Хатын-Юряхское 9 км, земельный участок 13Д (кад. №14:36:104017:24)	В удалении от центральной части	6 049,00	15 000 000,00	2 479,75	150 000	По границе	Без построек	Склады	89841120991	https://doska.vkt.ru/13671538
6	Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Очиченко (кад. №14:36:101026:45)	В удалении от центральной части	825,00	1 700 000,00	2 060,61	206 060,61	По границе	Без построек	Под гараж	89142715704	https://doska.vkt.ru/7349970
7	Республика Саха (Якутия), г. Якутск, мкр Марха, тракт Намцырский, д. 45, корп. 3 (кад. №14:35:204002:6905)	В удалении от центральной части	4 000,00	3 000 000,00	750,00	75 000,00	По границе	Без построек	Под производственную базу	79681569079	https://doska.vkt.ru/12991428
8	Республика Саха (Якутия), г. Якутск, мкр	В удалении от центральной части	15 084,00	1 060 000,00	702,73	70 273,14	По границе	Без построек	под производственную	89142881666	https://yakutsk.vsn.ru/mkr-marha/sale-land-

	Марха, Маганский тракт, 2 км (кад. № 14:35:108001:233708)								базу		lot/industrial/437286-10-150-0-sot-10600000-rub-trakt-maganskiv-2-km
9	Республика Саха (Якутия), г Якутск, ул. Мархинская (кад. №14:36:000000:20820)	В удалении от центральной части	1 500,00	3 000 000,00	2 000,00	200 000,00	По границе	Без построек	под коммунально-складские и производственные предприятия V класса различного профиля	89241715158	https://doska.vkt.ru/14163217
10	Республика Саха (Якутия), г Якутск, Хатын-Юряхское шоссе (кад. №14:36:104017: 26)	В удалении от центральной части	13 400,00	12 500 000,00	932,84	93 283,58	По границе	Без построек	Под часть сооружения под пилораму	74112341010	https://vakutsk.etagi.com/realty_out/77623_06/
11	Республика Саха (Якутия), г Якутск, Челюскина, д. 42	В удалении от центральной части	9 999,00	27 000 000,00	2 700,00	270 000,00	По границе	Без построек	Под производственную базу	89841019224	https://doska.vkt.ru/13104406
12	Республика Саха (Якутия), г Якутск, район ГРЭС	В удалении от центральной части	925,00	4 500 000,00	4 864,86	486 486,49	По границе	Без построек	Под кооперативный гараж	89142875535	https://doska.vkt.ru/11530718
Средняя стоимость 1 кв.м. земельных участков под производственную застройку, руб.					1 861,43 руб.						
Диапазон стоимости 1 кв.м., руб.					262,09 руб. - 4 864,86 руб.						

Основными ценообразующими факторами по земельным участкам, являются:

- Условия рынка (время прод./предл.)
- Категория земель;
- Разрешенное использование;
- Рассматриваемые права;
- Местоположение (статус населенного пункта);
- Местоположение (внутри населенного пункта);
- Транспортная доступность;
- Площадь;
- Рельеф;
- Наличие коммуникаций.

Не менее важными факторами, от которых зависит спрос и предложение на рынке недвижимости являются:

- Экономические факторы (экономический уровень развития страны, темпы роста валового национального продукта, кредитно-денежную политику, темпы инфляции, колебания деловой активности, занятость населения, покупательную способность населения);
- Социальные факторы (представлены различными аспектами социально-экономической структуризации населения по различным основаниям, таким как социально-профессиональные, социально-потребительские, по уровню доходов, жилищных условий и т.д. К данной группе факторов относят и демографические факторы, которые также влияют на состояние регионального рынка недвижимости. К ним относятся: численность населения; прирост населения, уровни рождаемости и смертности и др.).

3.5 Анализ рынка недвижимости населенного пункта, где расположен объект оценки

а) анализ рынка нового строительства объекта недвижимости

При проведении анализа рынка нового строительства объектов недвижимости в Республики Саха (Якутия), Оценщиком установлено, что данный рынок представлен следующими компаниями¹⁰.

Топ 20 по объему текущего строительства по состоянию на август 2022 г.

Место	+/-	Наименование, регион	Строится, м ²	С переносом срока, м ²	%	Уточнение срока, мес.	Застройщиков	ЖК	ПТ	МД	Количество БД	ДАП	Рейтинг ЕРЗ	Доля в регионе	Место в РФ
1	0	СЗ Номер Два, Республика Саха (Якутия)	55091	0	0	0	1	1	0	3	0	0		15,73	366
2	0	ГК СЭТТЭ, Республика Саха (Якутия)	39817	0	0	0	3	3	0	6	0	0	5.00	11,37	494
3	0	ДСК, Республика Саха (Якутия)	24796	0	0	0	2	3	0	4	0	0	5.00	7,08	750
4	0	Ир-строй, Республика Саха (Якутия)	23551	11242	47,73	17.18	1	1	0	3	0	0	1.00	6,72	791
5	0	ГК Прометей, Республика Саха (Якутия)	22449	12335	54,95	6.59	1	1	0	2	0	0	2.50	6,41	823
6	0	ЖСК, Республика Саха (Якутия)	20047	0	0	0	1	1	0	2	0	0	5.00	5,72	910
7	+5	ГК УТУМ+, Республика Саха (Якутия)	18562	0	0	0	1	2	0	2	0	0	5.00	5,30	973
8	-1	Строй-Академия, Республика Саха (Якутия)	18259	18259	100	21	1	1	0	1	0	0	0.00	5,21	989
9	-1	Оптим-Строй, Республика Саха (Якутия)	16763	0	0	0	1	2	0	3	0	0		4,79	1039
10	-1	Кинг-95, Республика Саха (Якутия)	16484	0	0	0	1	1	0	1	0	0		4,71	1050
11	0	РИА, Республика Саха (Якутия)	12595	0	0	0	1	1	0	3	0	0		3,60	1256
12	+1	АРТ, Республика Саха (Якутия)	10188	4586	45,01	4.05	2	2	0	2	0	0	1.00	2,91	1419
13	+1	Высота, Республика Саха (Якутия)	8960	0	0	0	1	1	0	1	0	0	5.00	2,56	1512
14	+1	Якутпромстрой, Республика Саха (Якутия)	7735	0	0	0	1	2	0	2	0	0		2,21	1627
15	+1	Монолит строй, Республика Саха (Якутия)	6301	6301	100	57	1	1	0	1	0	0	0.00	1,80	1775
16	+1	СК ДОМ, Республика Саха (Якутия)	5991	0	0	0	1	1	0	1	0	0		1,71	1809
17	+1	РИК, Республика Саха (Якутия)	5936	0	0	0	1	1	0	1	0	0		1,69	1818
18	+1	СахаСтройСервис, Республика Саха (Якутия)	5064	0	0	0	1	1	0	1	0	0		1,45	1917
19	new	Мегаполис, Республика Саха (Якутия)	4340	0	0	0	1	1	0	1	0	0		1,24	1994
20	new	Спецнаб, Республика Саха (Якутия)	3245	0	0	0	1	1	0	1	0	0	3.50	0,93	2128

¹⁰ <https://erzrf.ru/top-zastroyshchikov/respublika-sakha-yakutiya?topType=0&date=220801>

Основными ценообразующими факторами для рынка нового строительства объектов недвижимости являются:

1. Состав несущих конструктивных элементов здания. Учитывается состав несущих конструктивных элементов здания, который оказывает влияние на увеличение или уменьшение стоимости строительства объекта недвижимости в зависимости от материала несущих конструкций здания (фундамент, несущие стены, перекрытия).

Все здания по назначению разделены на две основные группы: производственные и гражданские.

По классификации к производственным зданиям относятся: производственные, торговые базы, склады, хранилища, холодильники, ледники и другие аналогичные здания. Производственные здания по капитальности подразделяются на 5 групп.

Конструктивные элементы	Группы				
	I	II	III	IV	V
Стены	Сплошная кладка из кирпича, из крупных блоков или из ж/б панелей		Облегченная кладка из всех видов кирпича или легких камней	Деревянные, брусчатые, рубленые	Деревянные, каркасные, щитовые, саманные и глинобитные
Заполнение фахверка каркасных стен	Кирпич, шлакобетонные фахверка камни и другие облегченные блоки и камни, крупные панели, металлические или асбестовые листы		—	—	—
Колонны и столбы	Металлические или железобетонные	Железобетонные или кирпичные	Кирпичные или деревянные	Деревянные	Деревянные
Междуэтажные и чердачные перекрытия	Железобетонные		Деревянные		
Бесчердачные перекрытия	Металлические	Железобетонные	Деревянные конструкции		

К гражданским относятся жилые (жилые дома, общежития), гостиницы, детские учреждения, учебные заведения, коммунальные здания, заводоуправления, магазины, рестораны, кафе, столовые, служебные строения и другие аналогичные строения. Гражданские здания по капитальности подразделяются на 6 групп.

Конструктивные элементы	Группы					
	I	II	III	IV	V	VI
Фундаменты	Железобетонные, бутовые, кирпичные		Бетонные	Бутобетонные	Деревянные, ступля или каменные столбы	Глинобитные, грунтовые
Стены	Кирпичные, из естественного камня, крупноблочные, крупнопанельные		Каменные, облегченные из всех видов кирпича и легких камней	Деревянные, рубленые и брусчатые, смешанные (кирпичные и деревянные)	Щитовые и каркасно-засыпные, сырцовые, саманные и глинобитные	Каркасно-камышитовые и другие, облегченные
Перекрытия	Железобетонные	Смешанные (металлические и деревянные заполнения)	Деревянные			
Кровля	Железные, асбестоцементные, черепичные					

При расхождении технических характеристик оцениваемого объекта с капитальностью аналога необходимо вводить поправочные коэффициенты:

- производственного здания

Группа капитальности по справочнику	Поправочные коэффициенты				
	I	II	III	IV	V
I	1,00	0,98	0,92	0,77	0,71
II	1,02	1,00	0,94	0,78	0,73
III	1,09	1,06	1,00	0,84	0,78
IV	1,30	1,27	1,19	1,00	0,93
V	1,40	1,37	1,29	1,10	1,00

➤ гражданских зданий

Группа капитальности по справочнику	Поправочные коэффициенты					
	I	II	III	IV	V	VI
I	1,00	0,93	0,86	0,80	0,74	0,69
II	1,08	1,00	0,93	0,86	0,80	0,74
III	1,16	1,08	1,00	0,93	0,86	0,80
IV	1,25	1,16	1,08	1,00	0,93	0,86
V	1,35	1,25	1,16	1,08	1,00	0,93
VI	1,45	1,35	1,25	1,16	1,08	1,00

2. Состав инженерного оборудования здания.

Учитывается состав инженерного оборудования здания, который оказывает влияние на увеличение или уменьшение стоимости строительства объекта недвижимости в зависимости от наличия этого оборудования в здании.

При расхождении по данной характеристике оцениваемого объекта с аналогом, необходимо применить поправочные коэффициенты, указанные в сборнике УПВС, либо воспользоваться следующей таблицей:

Наименование	Жилые	Общественные	Коммунальные	Бытового обслуживания	Учебные заведения	Детские учреждения	Ресторан, столовая, магазин	Торговая база, склад и др.
Центральное отопление	25	24	24	20	25	24	20	32
Вентиляция	2	6	5	10	7	8	10	10
Водопровод	10	10	10	10	10	10	12	10
Горячее водоснабжение	12	10	12	12	10	10	12	8
Канализация	14	12	12	11	10	10	10	10
Газоснабжение	7	6	7	7	8	8	8	6
Электроосвещение и электрооборудованием	30	32	30	30	30	30	28	24
радио	2	2	2	2	2	2	2	2
телефон	4	4	4	3	3	3	3	3
телевидение	2	2	2	2	2	2	2	2
Итого	100	100	100	100	100	100	100	100

3. Состав и качество отделки внутренних помещений. Учитывается состав и качество отделки внутренних помещений здания, которые оказывают влияние на увеличение или уменьшение стоимости строительства объекта недвижимости.

б) анализ рынка купли-продажи объектов специализированного (коммунального) назначения:

На этапе сбора информации Оценщик исследовал информацию о состоявшихся сделках купли-продажи недвижимости на рынке г. Якутска, по данным сайтов: <https://torgi.gov.ru/>, <https://fedresurs.ru/>. А также проанализировал потенциальные источники информации о ценах предложений по продаже недвижимости в Республике Саха (Якутия), имеющиеся в распоряжении Оценщика: интернет-сайты <https://doska.ykt.ru/>, <https://www.avito.ru/>, <https://www.domofond.ru/>, <https://multilisting.ru/> и др., архив копий интернет-страниц с объявлениями о продаже/аренде недвижимости, имеющийся у Оценщика.

На дату оценки не было выявлено предложений по продаже аналогичных объектов в Хангаласском районе, и близлежащих районах.

Часть 4. «Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов и методов оценки»

В практике оценки используются три подхода:

Согласно п. 11 ФСО V «Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод».

Согласно п. 4 ФСО V «Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения».

Согласно п. 24 ФСО V «Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения».

Согласно п. 2 ФСО V. В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки

В данном отчете оценка произведена всеми одним подходом. Ниже приводится краткое обоснование данного решения.

Согласно ФСО V п.25: Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

2) надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

У оценщика есть достаточно достоверной информации для применения затратного подхода в настоящей оценке. Таким образом, Оценщик решил применить затратный подход в настоящей оценке.

Согласно ФСО V п.5: «Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);

2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);

3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);

4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

У оценщика недостаточно достоверной информации для применения сравнительного подхода в настоящей оценке, ввиду отсутствия аналогичных объектов на рынке продаж. Таким образом, Оценщик вынужден отказаться от применения сравнительного подхода в настоящей оценке.

Согласно ФСО V п.12: Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);

2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

У оценщика недостаточно достоверной информации для применения доходного подхода в настоящей оценке, так как у Объекта оценки на данный момент инженерные коммуникации находятся на временной консервации, и не готов к сдаче в аренду, и, следовательно, не может генерировать доход. Таким образом, Оценщик вынужден отказаться от применения доходного подхода в настоящей оценке.

Исходя из целей и задач оценки предполагаемого использования результатов оценки, допущений, были применены следующие подходы:

№ п/п	Наименование	Литера	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
-------	--------------	--------	------------------	----------------------	-----------------

1	Станции 3 подъема водоканала	А	Применялся	Не применялся (отказ обоснован)	Не применялся (отказ обоснован)
---	------------------------------	---	------------	---------------------------------	---------------------------------

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Так как в оценке будет применен только один подход к оценке, согласование результатов расчета стоимости объекта оценки не проводится.

Последовательность расчетов включала:

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

5. Оценка рыночной стоимости зданий 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 изучения всей информации, относящихся к данной работе, применение затратного подхода обуславливает следующую последовательность шагов:

- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

5.1. Оценка рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом

5.1.1 Подбор и описание объектов – аналогов, внесение поправок

Для оценки земельных участков методом сравнения продаж требуется информация о ценах сделок по земельным участкам, являющихся объектами – аналогами, при отсутствии информации о ценах сделок по земельным участкам допускается использование цен предложения.

❖ Для подбора объектов – аналогов использована база данных оценщика, основанная на Интернет-ресурсах и периодических изданиях РС (Я), по предложению о продаже земельных участков, актуальных и выставленных на рынке по состоянию на дату оценки. При подборе аналогов земельных участков основными ценообразующими факторами являются:

- Условия рынка (время прод./предл.)
- Категория земель;
- Разрешенное использование;
- Рассматриваемые права;
- Местоположение (статус населенного пункта);
- Местоположение (внутри населенного пункта);
- Транспортная доступность;
- Площадь;
- Рельеф;
- Наличие коммуникаций.

❖ В ходе проведенного анализа, по состоянию на дату оценки, были выявлены предложения по продаже земельных участков расположенные в г. Якутске, являющихся наиболее схожими и сопоставимыми с Объектом оценки по следующим ценообразующим факторам: категория земель, ВРИ, местоположение в пределах региона, транспортная доступность, наличие коммуникации, рельеф

Описание выбранных земельных участков представлено ниже (см. подраздел 5.1.2).

❖ При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам, и цена объекта-аналога корректируется по выявленным различиям, с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. Для удобства пользования Отчетом, описание подобранных аналогов и внесение корректировок производится последовательно в одной табличной форме.

❖ Выбор единицы сравнения:

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

- единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
- единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
- единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Исходя из вышеизложенного, в качестве единицы сравнения Оценщиком выбрана цена за 1 м² площади участка. Этим же объясняется отказ от использования других единиц сравнения.

5.1.2. Расчет рыночной стоимости земельного участка

В качестве аналогов для проведения прямого сравнительного анализа предложений по купле-продаже выбраны земельные участки под индустриальную застройку, расположенные в г. Якутске, сопоставимые с оцениваемым объектом по качественным и количественным характеристикам - по дате предложения, месторасположению в пределах города, общей площади и т.д.

Оценщику при выборе аналогов были доступны сведения о ценах предложениях по продаже из баз данных по коммерческой недвижимости, в т.ч.: АВИТО (www.avito.ru), база предложений по продаже и аренде недвижимости ЦИАН (<https://yakutsk.cian.ru>), Доска объявлений (www.doska.ykt.ru), база недвижимости (<https://multilisting.su>) и др. - расположенных в РС (Я). Основным правилом выбора аналогов был выбор земельных участков, наиболее сходных объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам (т.е. имеющих минимальное количество отличий).

5.1.3. Описание сопоставимых объектов-аналогов (ФСО 7 22в)

Аналог 1.

Источник информации: <https://yakutsk.cian.ru/sale/commercial/272802635/>

Снимок объявления:

Коммерческая земля, 11,5 сот.
Сада (Якутия) расп. Якутск, Вилюйский тракт 4Б на карте

5 000 000 Р

+7 914 305-99-04

11,5 сот. Земли промышленности
Площадь Категория

Продается земельный участок. Площадь участка 11.5001 сот. Участок не разрабатан. Категория земель. Электрчество есть, напорные сети 220 В • 380 В. Воды нет. Есть газ. В объекту идет пантовый дорога. Республика Саха (Якутия) по адресу Вилюйский г. Якутск. Арт: 19380304

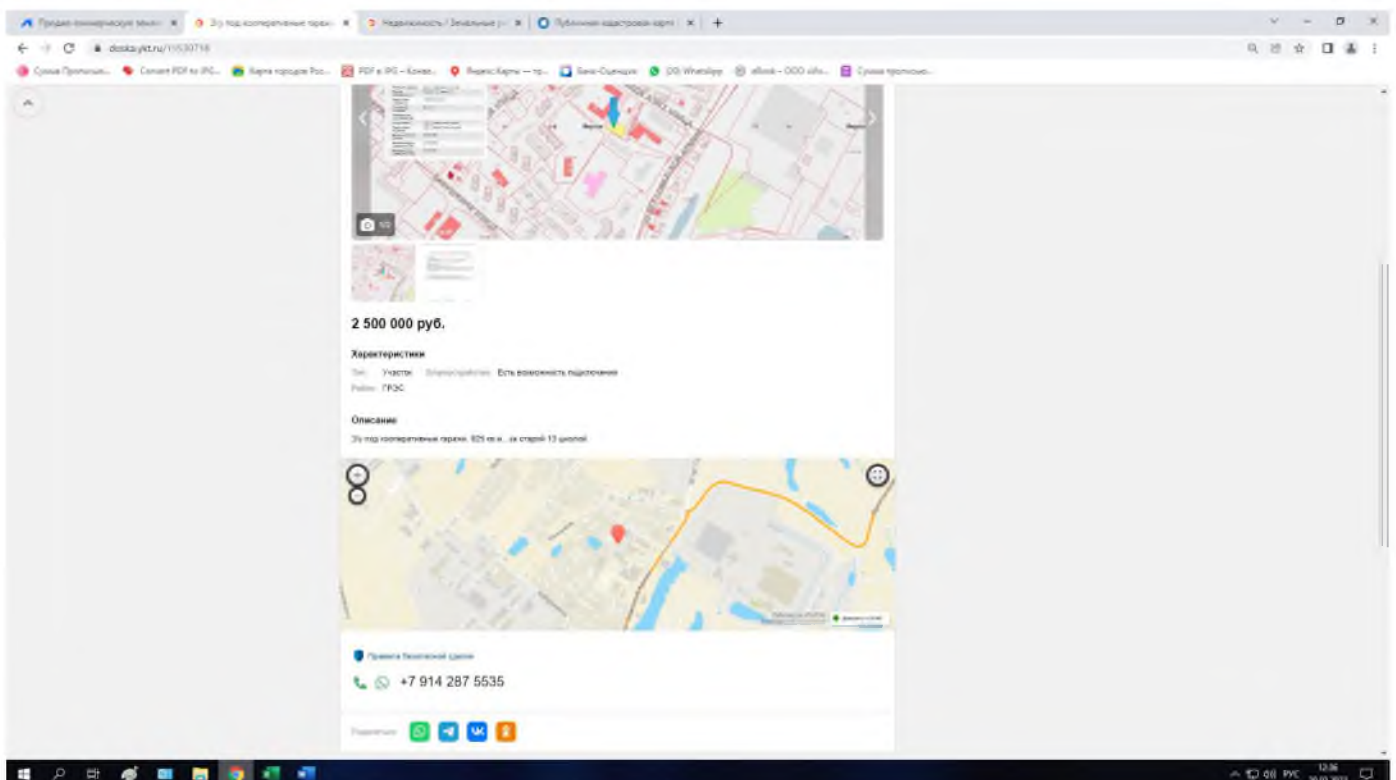
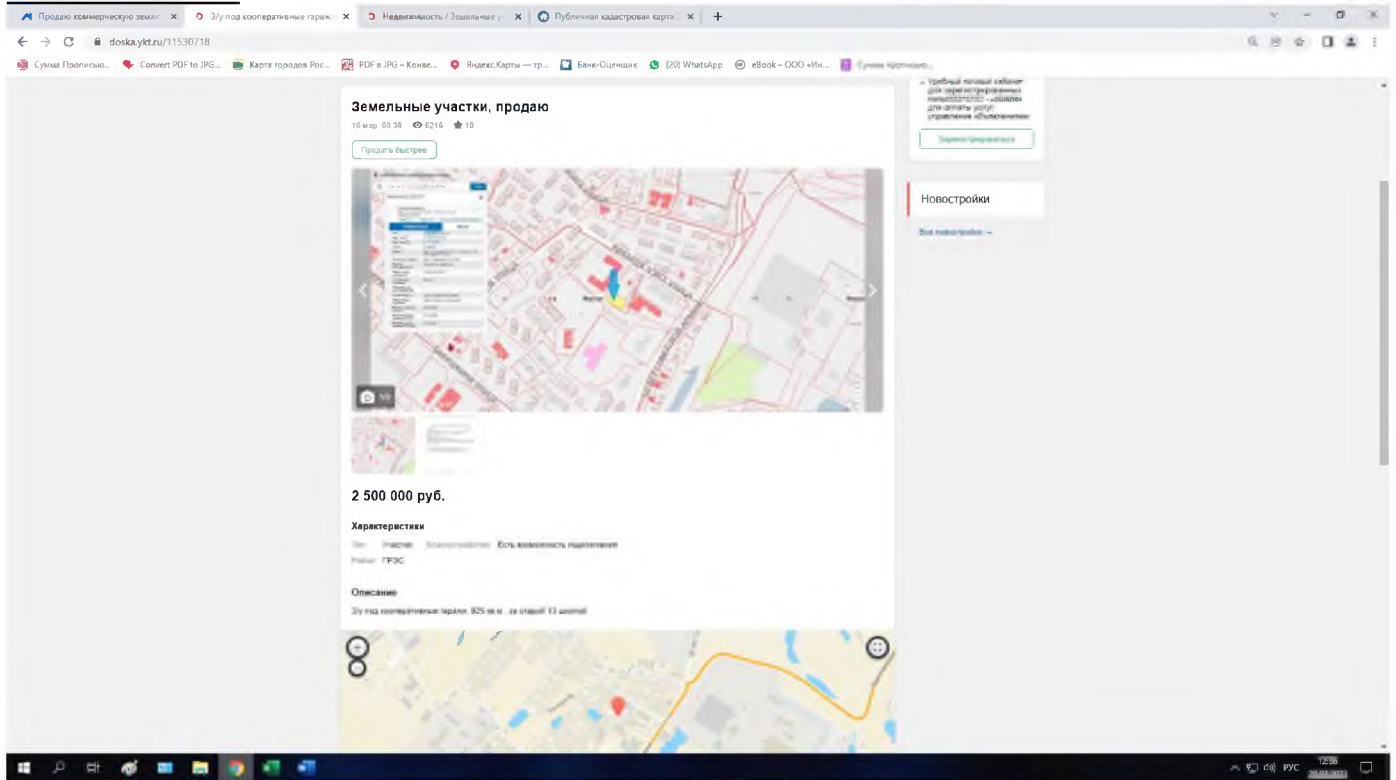
Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
+7 914 305 99 04

Автор объявления: +7 914 305 9904

Аналог 2.

Источник информации: <https://doska.ykt.ru/11530718>

СНИМОК ОБЪЯВЛЕНИЯ:

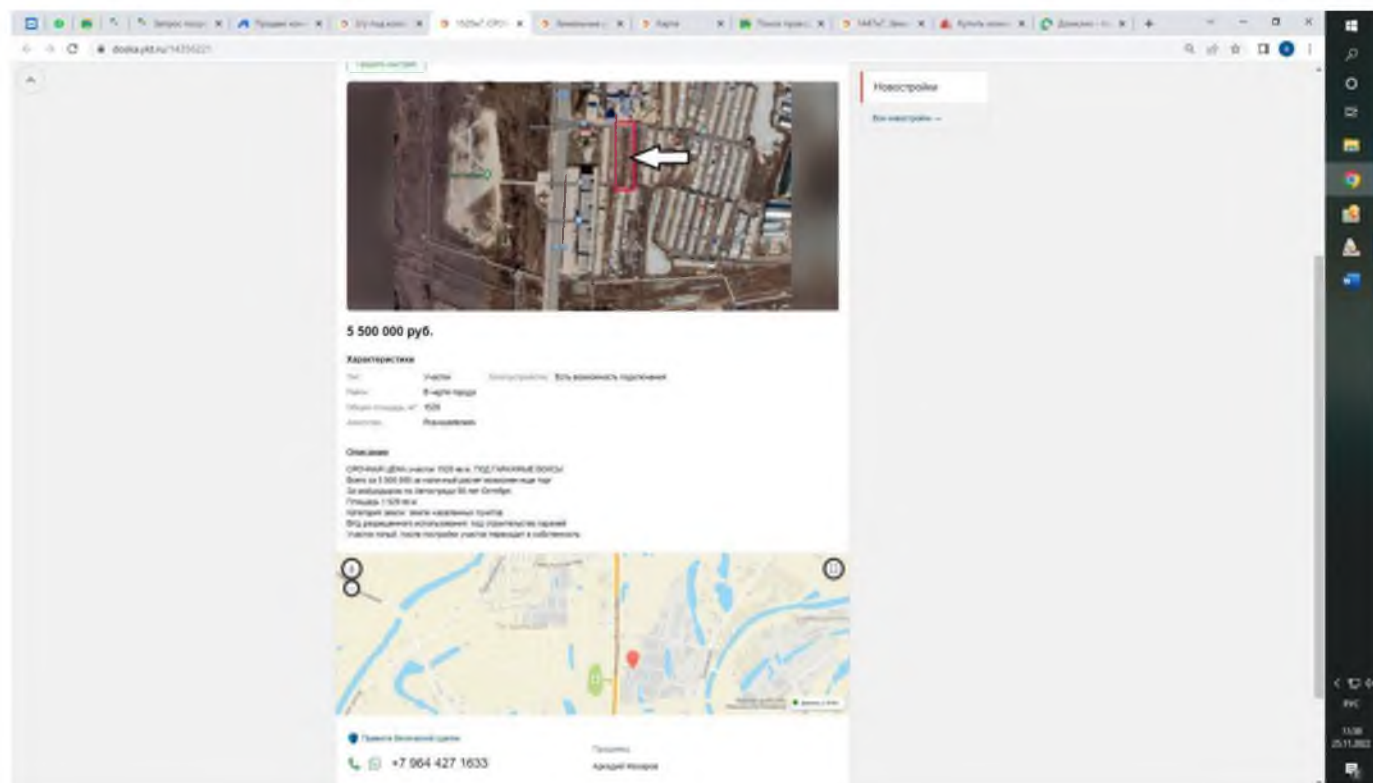
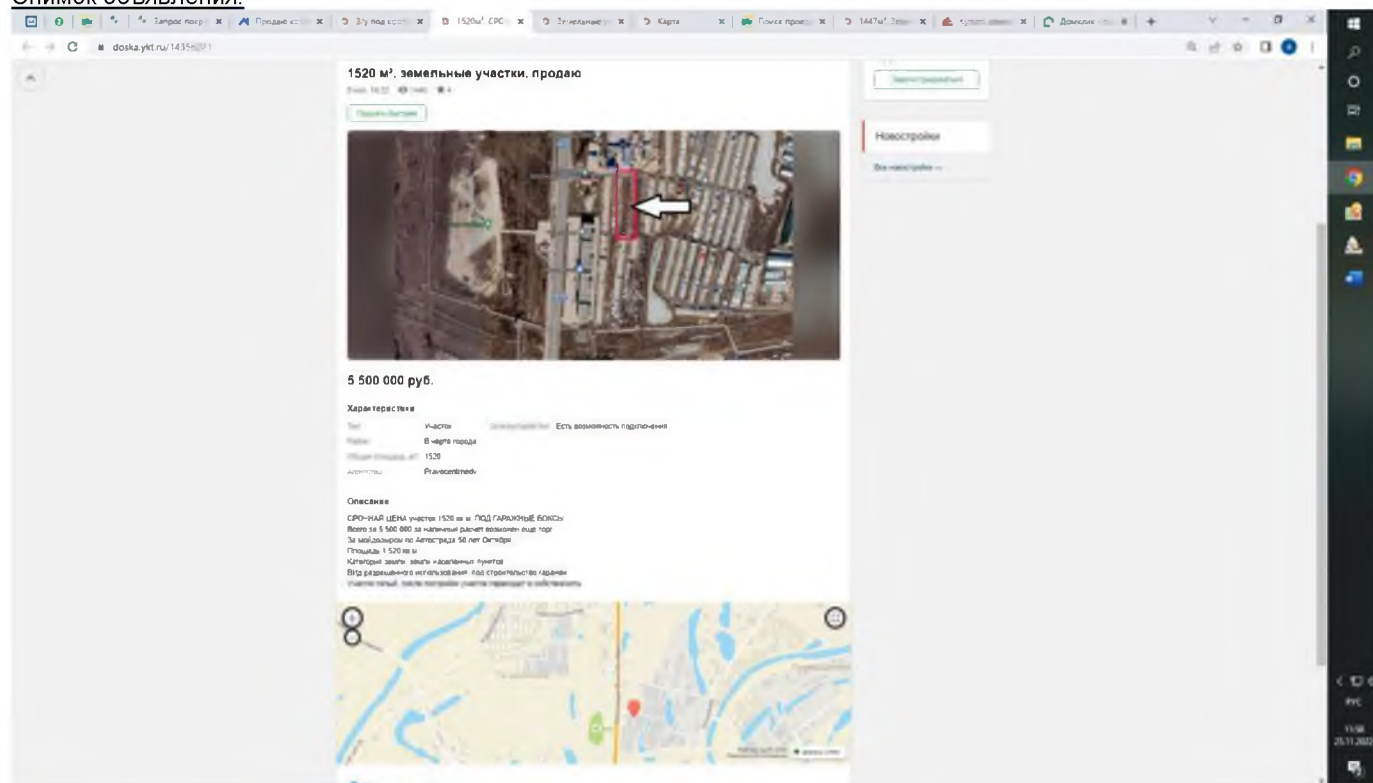


Автор объявления: +7 914 287 5535

Аналог 3.

Источник информации: <https://doska.ykt.ru/14356221>

Снимок объявления:



Автор объявления: +7 964 427 1633

Для того чтобы рассчитать величину стоимости за единицу сравнения объекта оценки в рамках сравнительного подхода, необходимо провести анализ цен предложения объектов-аналогов и выполнить и корректировки цен предложения в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым Объектом.

В настоящем расчете были определены корректировки по ценообразующим факторам:

1. Условие рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
2. Условие продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
3. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
4. Категория земель;
5. Разрешенное использование;
6. Местоположение (статус населенного пункта);
7. Местоположение (внутри населенного пункта);
8. Наличие свободного подъезда к участку;
9. Общая площадь (фактор масштаба);
10. Инженерные коммуникации (наличие);
11. Состояние участка (рельеф).

Формула расчета скорректированной единицы сравнения:

$$Ц_{п} = Ц_{д} * K_{\text{коэф.}} \text{ или } Ц_{п} = Ц_{д} + K_{\text{а}}, \text{ где}$$

$Ц_{п}$ – скорректированная величина единицы сравнения (скорректированная цена) после применения корректировки;

$Ц_{д}$ – скорректированная величина единицы сравнения (скорректированная цена) до применения корректировки;

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

$K_{\text{а}}$ – абсолютная корректировка в руб./кв.м.

Ниже представлен непосредственно расчет и объяснение примененных корректировок.

№ п/п	Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Назначение, состав	земельный участок (условно свободный)	земельный участок (незастроенный)	земельный участок (незастроенный)	земельный участок (незастроенный)
	Цена (руб.)		5 000 000,00	3 500 000,00	5 500 000,00
	Цена предложения (руб. за 1 кв. м.)		4 363,00	3 783,78	3 618,42
1	Условие рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)	Март, 2023 г.	Январь, 2023 г.	Март, 2023 г.	Ноябрь, 2022 г.
	Корректировка, коэф.		0,821	0,821	0,821
	Цена после корректировки, руб.		3 582,02	3 106,49	2 970,72
2	Условие продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
	Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00
	Цена после корректировки, руб.		3 582,02	3 106,49	2 970,72
3	Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности, ограничения (обременения) не зарегистрировано	Право собственности, ограничения (обременения) не зарегистрировано	Право собственности, ограничения (обременения) не зарегистрировано	Право собственности, ограничения (обременения) не зарегистрировано
	Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00
	Цена после корректировки, руб.		3 582,02	3 106,49	2 970,72
4	Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
	Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00
	Цена после корректировки, руб.		3 582,02	3 106,49	2 970,72
5	Разрешенное использование	земельные участки гидротехнических и иных сооружений	под размещение склада	под кооперативные гаражи	под строительство гаражей
	Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00
	Цена после корректировки, руб.		3 582,02	3 106,49	2 970,72
6	Местоположение (статус населенного пункта)	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра (II)	Областной центр (I)	Областной центр (I)	Областной центр (I)
	Корректировка, коэф.		0,81	0,81	0,81
	Цена после корректировки, руб.		2 901,44	2 516,25	2 406,29
7	Местоположение (внутри населенного пункта)	Адрес ориентира: Респ. Саха (Якутия) у. Хангаласский г. Покровск ул. Бр. Ксенофонтовых (V)	Республика Саха (Якутия), г. Якутск, Вилюйский тракт, 4 км. (кад. №14:36:104023:27) (III)	Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. 50 лет Советской Армии (кад. №14:36:101044:532) (VI)	Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Австострада 50 лет Октября, ГСК "Коммунальник" (кад. №14:36:000000:13268) (VI)
	Корректировка, коэф.		0,91	1,04	1,04
	Цена после корректировки, руб.		2 640,31	2 616,90	2 502,54
8	Наличие свободного подъезда к участку	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ
	Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00
	Цена после корректировки, руб.		2 640,31	2 616,90	2 502,54
9	Общая площадь (фактор масштаба)	290,00	1 146,00*	925,00	1 520,00
	Корректировка, коэф.		1,41	1,34	1,51
	Цена после корректировки, руб.		3 722,64	3 497,23	3 786,54
10	Инженерные коммуникации (наличие)	Коммуникации рядом	Коммуникации рядом	Коммуникации рядом	Коммуникации рядом

	Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00
	Цена после корректировки, руб.		3 722,64	3 497,23	3 786,54
11	Состояние участка (рельеф)	готов к эксплуатации	готов к эксплуатации	готов к эксплуатации	готов к эксплуатации
	Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00
	Цена после корректировки, руб.		3 722,64	3 497,23	3 786,54
	Источник информации		https://yakutsk.cian.ru/sale/commercial/272802635/	https://doska.vkt.ru/11530718	https://doska.vkt.ru/14356221
	Контактный номер		79 143 059 904	79 142 875 535	79 644 271 633
	Скорректированная стоимость 1 кв. (руб.)		3 722,64	3 497,23	3 786,54
	Суммарная корректировка по модулю без учета поправки на торг		0,690	0,566	0,743
	Суммарная корректировка по модулю с учетом поправки на торг		0,869	0,745	0,922
	Весовой коэффициент		0,329	0,352	0,320
	Отношение цены предложения к скорректированной цене		1,17	1,08	0,96
	Стоимость 1 кв.м. (руб.)		3 663,74		
	Стоимость объекта (руб.)		1 062 485,20		
	Стоимость объекта с округлением (руб.)		1 062 000,00		

Наибольший вес применен к тем Аналогам, к которым применялось наименьшее количество корректировок.

*Общая площадь Аналога взята согласно Публичной кадастровой карте (<https://pkk.rosreestr.ru/>).

Обоснование величин поправок:

1. Корректировка на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия): Данная корректировка учитывает разницу во времени, в случае использования аналогов, сделки/предложения, по которым были осуществлены ранее, относительно даты оценки. Дата оценки 20.03.2023 г.

В данном случае, все Аналоги выставлены на продажу в Ноябре 2022 г., Январе и Марте 2023 г., с момента выхода информации о его продаже не прошло 7 месяцев, в связи с чем, поправка на ликвидность оценщиком не применялась. Согласно данным некоммерческой организации СтатРиелт¹¹ (<https://statrielt.ru/>) корректировка на изменение цен на земельные участки за период с даты выставления на продажу (сделки) до даты оценки, применяется к Аналогам сравнения, срок экспозиции которых не превышает 7 месяцев.

По мнению Оценщика, объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов.

Величина погр. коэф. определена по справочнику оценщика недвижимости и принимается равной среднему значению по доверительному интервалу – 17,9%, что в коэф. составляет 0,821¹².

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	17,9%	16,4%	19,3%

2. Корректировка на условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия): По данному элементу различий не выявлено, корректировка не применялась.

3. Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав: Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). У Объекта оценки имущественные права, как и у всех Аналогов сравнения, обременения (ограничения) не зарегистрировано, поправочный коэф. не применялся.

4. Корректировка на категорию земель: У Объекта оценки и у всех Аналогов сравнения категория земель - земли населенных пунктов, погр. коэффициент не применялся.

5. Корректировка на разрешенное использование: Разрешенное использование земельного участка Объекта оценки – *земельные участки гидротехнических и иных сооружений*.

Все Аналоги сравнения являются землями населенного пункта, разрешенное использование *под размещение склада/под кооперативные гаражи/под строительство гаражей*. Поправочный коэф. не требует, так как все участки относятся к классу «под индустриальную застройку».

6. Корректировка на местоположение (статус населенного пункта): В данном случае, Объект оценки расположен в г. Покровск Хангаласского улуса, согласно справочнику оценщика¹³ тип района Объекта оценки определен как II – Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра, все Аналоги сравнения расположены в областном центре Республики – г. Якутске (тип района – I).

Для формирования шкалы корректировок для сравнения объектов-аналогов с объектом оценки по территориальному признаку в пределах региона (Республики Саха (Якутия)) использована следующая классификация типовых территориальных зон согласно Справочнику оценщика недвижимости¹⁴:

Наименование типовой зоны	Описание типовой зоны	Коды
Областной центр	Областные центры, столицы республик, города Федерального назначения	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью	II
Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры, поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры, поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел. (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V

Матрицы коэффициентов

Под индустриальную застройку	Аналог				
	Областной	Населенные	Райцентры с	Райцентры	Прочие

¹¹ (<https://statrielt.ru/>) Сроки ликвидности, сроки продажи, экспозиции - Типичные для рынка земельных участков и массивов – корректировка на 01.01.2023 г. (опубликовано 16.01.2023 г.)

¹² «Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2». Значение скидок на торг на неактивном рынке. Под ред. Л.А. Лейфера. 2022 г., Нижний Новгород, стр. 292, табл. 122

¹³ «Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1». Элемент сравнения – статус населенного пункта. Под ред. Л.А. Лейфера. 2022 г., Нижний Новгород, стр. 99, табл. 14

¹⁴ «Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1». Сегментация рынка земельных участков по местоположению. Типовые территориальные зоны. Под ред. Л.А. Лейфера. 2022 г., Нижний Новгород, стр. 63, табл. 6

	центр (I)	пункты в ближайшей окрестности областного центра (II)	развитой промышленностью (III)	сельскохозяйственных районов (IV)	населенные пункты (V)	
Объект оценки	Областной центр (I)	1,00	1,23	1,39	1,64	2,00
	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра (II)	0,81	1,00	1,12	1,33	1,62
	Райцентры с развитой промышленностью (III)	0,72	0,89	1,00	1,18	1,44
	Райцентры сельскохозяйственных районов (IV)	0,61	0,75	0,85	1,00	1,22
	Прочие населенные пункты (V)	0,50	0,62	0,70	0,82	1,00

№ п/п	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип зоны	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра (II)	Областной центр (I)	Областной центр (I)	Областной центр (I)
Размер корректировки, коэфф.		0,81	0,81	0,81

7. Корректировка на местоположение (внутри населенного пункта): Корректировка на этот фактор проводится путем анализа информации о влиянии фактора местоположения на стоимость земельных участков. Корректировка на данный фактор производилась согласно корректирующим коэффициентам, которые приведены в нижеследующей таблице¹⁵.
Объект оценки расположен в зоне «Многоквартирная жилая застройка» (тип V), согласно Справочнику оценщика недвижимости¹⁶.

Типовые зоны в пределах города		Коды
Центр города	Культурный и исторический центр	I
Центры деловой активности	Зоны культурной, торговой и деловой активности в административных районах	II
Зоны автомагистралей	Земли вдоль крупных транспортных артерий, соединяющие центры административных районов и проходящие по центру города.	III
Индивидуальные жилые дома	Зоны скопления индивидуальных жилых домов	IV
Многоквартирная жилая застройка	Районы многоэтажной жилой недвижимости независимо от года постройки: спальные микрорайоны, современные кварталы.	V
Окраины города, промзона	Зоны фабрик, заводов, сооружений коммунально-бытового назначения, а также их окрестности.	VI

- Аналог сравнения №1 расположен в зоне «Зоны автомагистралей» (код III), поправочный коэф. применялся понижающий и составил 0,91, согласно Справочнику оценщика недвижимости¹⁷.
- Аналоги сравнения №2,3 расположены в зоне «Промзона» (код VI), поправочный коэф. применялся повышающий и составил 1,04, согласно Справочнику оценщика недвижимости¹⁸.

Матрицы коэффициентов

под индустриальную застройку		Объект-аналог					
		Центр города (I)	Центры деловой активности (II)	Зоны автомагистралей (III)	Индивидуальные жилые дома (IV)	Многоквартирная жилая застройка (V)	Окраины города, промзона (VI)
Объект оценки	Центр города (I)	1,00	1,18	1,20	1,38	1,33	1,38
	Центры деловой активности (II)	0,85	1,00	1,02	1,18	1,13	1,17
	Зоны автомагистралей (III)	0,83	0,98	1,00	1,15	1,10	1,15
	Индивидуальные жилые дома (IV)	0,72	0,85	0,87	1,00	0,96	0,99
	Многоквартирная	0,75	0,89	0,91	1,04	1,00	1,04

¹⁵ Справочник оценщика недвижимости – 2022 (под редакцией Лейфера Л.А.). Земельные участки, Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение, Нижний Новгород. 2022 г. стр. 65-67, табл. 7

¹⁶ Справочник оценщика недвижимости – 2022 (под редакцией Лейфера Л.А.). Земельные участки, Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение, Нижний Новгород. 2022 г. стр. 65-67, табл. 7

¹⁷ Справочник оценщика недвижимости – 2022 (под редакцией Лейфера Л.А.). Земельные участки, Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение, Нижний Новгород. 2022 г. стр. 249, табл. 81

¹⁸ Справочник оценщика недвижимости – 2022 (под редакцией Лейфера Л.А.). Земельные участки, Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение, Нижний Новгород. 2022 г. стр. 249, табл. 81

жилая застройка (V)							
Окраины города, промзона (VI)	0,73	0,85	0,87	1,01	0,96	1,00	

№ п/п	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип зоны	Многokвартирная жилая застройка (V)	Зоны автомагистралей (III)	Окраины города, промзона (VI)	Окраины города, промзона (VI)
Размер корректировки, коэфф.		0,91	1,04	1,04

8. Корректировка на наличие свободного подъезда к участку: По данному элементу различий не выявлено, попр. коэффициент не применялся.

9. Корректировка на общую площадь (фактор масштаба): Стоимость объекта возрастает соразмерно величине его площади, ограничиваясь при этом снижением стоимости 1 кв. м. (принцип «оптовости»).

В виду расхождения по площади между объектом оценки и аналогами, была принята корректировка на площадь (масштаб). Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S \cdot n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед./ кв. м.,

S – общая площадь земельного участка, кв. м.,

b – коэффициент активности рынка,

n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,730	-0,17	$K s = (So/Sa)^{\Lambda - 0,17}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,668	-0,19	$K s = (So/Sa)^{\Lambda - 0,19}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,611	-0,22	$K s = (So/Sa)^{\Lambda - 0,22}$
поселения до 50 тыс. человек	0,586	-0,25	$K s = (So/Sa)^{\Lambda - 0,25}$

Коэффициент торможения равен -0,25, согласно данным некоммерческой организации СтатРиелт¹⁹ (<https://statrielt.ru/>).

Формула для расчета: $(So/Sa)^{\Lambda k}$

So – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

Sa – общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, ед.

k – коэффициент торможения.

10. Корректировка на наличие инженерных коммуникаций: Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется плановностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий. У Объекта оценки и у всех Аналогов сравнения коммуникации по границе участка, попр. коэф. не применялся.

11. Корректировка на состояние земельного участка: Объект оценки и все Аналоги сравнения по форме и рельефу полностью пригодные для капитального строительства и/или использования по целевому назначению и разрешенному использованию, попр. 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

S1...n – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S1 – сумма корректировок 1-го аналога;

S2 – сумма корректировок 2-го аналога;

¹⁹ (<https://statrielt.ru/>) Масштаб, размер, общая площадь земельных участков – корректировка на 01.01.2023 г. (опубликовано 16.01.2023 г.)

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

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

$$\text{Стоимость 1 кв.м.} = (A_1 * K_1) + (A_2 * K_2) + (A_3 * K_3) + \dots + n,$$

где:

$A_{1,2,\dots,n}$ – стоимость 1 кв.м. каждого из аналогов после корректировок (скорректированная цена);

$K_{1,2,\dots,n}$ – весовой коэффициент каждого из аналогов.

Итого, стоимость земельного участка, с учетом округления составляет: **1 062 000,00 (Один миллион шестьдесят две тысячи) рублей, 00 копеек.**

5.2. Расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства ФСО 7 п. 24г

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 (сооружения) 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 стоимости²⁰:

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

Метод сравнительной единицы предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 шт., 1 м., 1 м², 1 м³) 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 детальном количественном и стоимостном расчете 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.

В рамках настоящего Отчета, полная восстановительная стоимость рассчитана на базе стоимости воспроизводства **методом сравнительной единицы.**

Метод сравнительной единицы предполагает следующую последовательность действий:

1. **Выбор показателя сравнительной единицы.** В рамках настоящего Отчета, при определении величины полной восстановительной стоимости единицы сравнения применяются сборники УПВС (Укрупненные показатели восстановительной стоимости). Номера использованных сборников с указанием таблиц и колонок обозначены непосредственно в таблице расчета полной восстановительной стоимости. В зависимости от объекта оценки, показателем сравнительной единицы может быть строительный объем, площадь либо длина. *В данном случае были применены строительный объем – м³.*

2. **Определение стоимостной характеристики сравнительной единицы.** Стоимостные характеристики представлены в сборниках УПВС в рублях, по состоянию на 1969 год и в рамках настоящего Отчета обозначаются коэффициентом: $C_{се}$

Был применен Сборник 27: Здания и сооружения внешнего водоснабжения и канализации — Раздел II. Сооружения водопровода — Водозаборные сооружения — Таблица 65. Станции насосные береговые первого подъема (а).

Террито- риальные	Заглубление подземной части, м, до			Террито- риальные	Заглубление подземной части, м, до		
пояса	а	б	в	пояса	а	б	в
1	33,2	34,3	35,6	6	59,8	62	64
2	34,9	36,0	37,4	7	66	69	71
3	36,5	37,7	39,2	8	70	72	75
4	38,2	39,4	40,9	9	90	93	96
5	41,9	42,9	44,5				

3. **Приведение в соответствие группы капитальности.** В случае несоответствия типа конструктивных элементов объекта оценки и объекта, выбранного для сравнения, применяется коэффициент, корректирующий группу капитальности: $K_{гк}$ - величина коэффициента определяется согласно Технической части используемого

²⁰ 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

сборника УПВС. Данный коэффициент применяется лишь в случае описанной выше необходимости и не носит постоянного характера.

В данном случае поправочный коэф. не применялся.

4. *Приведение в соответствие климатического района.* В случае несоответствия климатического района объекта оценки и объекта, выбранного для сравнения, применяется коэффициент, корректирующий климатический район: $K_{кр}$ - величина коэффициента определяется согласно Технической части используемого сборника УПВС. Данный коэффициент применяется лишь в случае описанной выше необходимости и не носит постоянного характера.

Был применен Сборник 27: Здания и сооружения внешнего водоснабжения и канализации — Техническая часть.

для I климатического района 1,09

для III климатического района 0,94

для IV климатического района 0,92

В данном случае климатический район оцениваемого объекта равен I, коэффициент климатического района – 1,09.

5. *Приведение в соответствие степени благоустройства.* В случае несоответствия степени благоустройства объекта оценки и объекта, выбранного для сравнения, применяется коэффициент, корректирующий степень благоустройства: $K_{об}$ - величина коэффициента определяется согласно данным представленным в используемом сборнике УПВС. Данный коэффициент применяется лишь в случае описанной выше необходимости и не носит постоянного характера.

В данном случае у Объекта оценки имеются инженерные коммуникации, но на данный момент они находятся на временной консервации.

6. *Применение скорректированной стоимостной характеристики сравнительной единицы к объекту оценки.* Скорректированную стоимостную характеристику сравнительной единицы: Сск, следует соотносить с количественной характеристикой сравнительной единицы объекта: Ксе. Данная процедура производится посредством произведения двух упомянутых выше величин.

7. *Пересчет величины восстановительной стоимости.* Стоимость сравнительной единицы, дающаяся в сборниках УПВС, определена по состоянию на 1969 год, для ее перевода на дату проведения оценки используется ряд коэффициентов:

Для пересчета сметных цен из 1969 г. используются индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ (СМР) (средние региональные индексы), рассчитанные по отношению к фактическим ценам на 01.01.2000 (к декабрю 1999 г.) по данным сборника «Индексы цен в строительстве КО-ИНВЕСТ, выпуск 58, стр. 34 и данным сборников «Индексы цен в строительстве КО-ИНВЕСТ, выпуск 117, стр. 54» для Республики Саха (Якутия), «Индексы цен в строительстве КО-ИНВЕСТ, выпуск 118, стр. 68» для Республики Саха (Якутия) и «Индексы цен в строительстве КО-ИНВЕСТ, выпуск 120, стр. 68» для Республики Саха (Якутия).

Индекс обций переводной определяется по формуле:

$$I = I_{\text{дата оценки}} / I_{1969}$$

I_{1969} – дата оценки – индекс изменения сметной стоимости за соответствующий период

$I_{\text{дата оценки}}$ равен 11,05= 9,21*1,0976*1,0929

I_{1969} равен 0,05356

$I = 11.05/0,05356$

$I=206,31$

с НДС=247,57

Источники информации индексов цен:

Индекс СМР 1969 по отношению к декабрю 1999 г.	0,05356
Индекс СМР 2020 (IV квартал) по отношению к декабрю 1999 г.	9,21
Индекс СМР 2021 (IV квартал) по отношению к 2020 (IV квартал)	1,0976
Индекс СМР 2022 (III квартал) по отношению к 2021 (IV квартал)	1,0929

Дата введения сметных цен, период	Дальневосточный район					
	Читинская область	Республика Саха (Якутия)	Еврейская автономная область	Чукотский автономный округ	Приморский край	Хабаровский край
01.01.1969	0,05239	0,05356	0,05845	-	0,06879	0,05031
01.01.1984	0,06287	0,06427	0,07014	-	0,07055	0,06037
01.01.1991	0,10251	0,10501	0,11407	-	0,11543	0,09855
декабрь 1999 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,091	1,169	1,085	-	1,096	1,156

БЕЗ НДС							
Дата введения сметных цен, период	Дальневосточный район						
	Республика Бурятия	Республика Саха (Якутия)	Еврейская автономная область	Чукотский автономный округ	Приморский край	Хабаровский край	Амурская область
01.01.1994	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
декабрь 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	4,698	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	7,165	-	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
2019 г.	10,693	8,876	10,099	-	9,261	9,025	10,286
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
2020 г.							
1-й кв.	10,975	9,054	10,401	-	9,489	9,243	10,548
2-й кв.	11,062	9,120	10,489	-	9,567	9,313	10,633
3-й кв.	11,167	9,176	10,587	-	9,657	9,389	10,726
октябрь	11,192	9,197	10,615	-	9,681	9,412	10,757
ноябрь	11,215	9,212	10,635	-	9,699	9,428	10,777
декабрь	11,226	9,221	10,646	-	9,709	9,438	10,788
4-й кв.	11,211	9,210	10,632	-	9,696	9,426	10,774
2021 г. ПРОГНОЗ							

Дата введения сметных цен, период	Дальневосточный федеральный округ					Российская Федерация
	Магаданская область	Приморский край	Республика Саха (Якутия)	Сахалинская область	Хабаровский край	
декабрь 2000 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
1 кв. 2021	1,0060	1,0058	1,0055	1,0064	1,0059	1,0044
Январь 2021	1,0025	1,0022	1,0019	1,0020	1,0021	1,0022
Февраль 2021	1,0045	1,0048	1,0041	1,0046	1,0047	1,0044
Март 2021	1,0110	1,0105	1,0105	1,0129	1,0108	1,0067
2 кв. 2021	1,0277	1,0309	1,0280	1,0306	1,0321	1,0265
Апрель 2021	1,0191	1,0205	1,0190	1,0214	1,0212	1,0165
Май 2021	1,0273	1,0307	1,0276	1,0302	1,0317	1,0264
Июнь 2021	1,0367	1,0417	1,0375	1,0403	1,0435	1,0365
3 кв. 2021	1,0549	1,0632	1,0559	1,0589	1,0656	1,0629
Июль 2021	1,0456	1,0521	1,0465	1,0493	1,0542	1,0519
Август 2021	1,0546	1,0626	1,0556	1,0584	1,0651	1,0626
Сентябрь 2021	1,0646	1,0747	1,0658	1,0689	1,0774	1,0741
4 кв. 2021	1,0778	1,0890	1,0789	1,0771	1,0925	1,0898
Октябрь 2021	1,0550	1,0643	1,0562	1,0514	1,0677	1,0667
Ноябрь 2021	1,0813	1,0941	1,0829	1,0848	1,0976	1,0946
Декабрь 2021	1,0970	1,1064	1,0976	1,0952	1,1121	1,1080
1 кв. 2022 Прогноз	1,1140	1,1256	1,1145	1,1117	1,1294	1,1252
Январь 2022	1,1055	1,1170	1,1060	1,1034	1,1207	1,1166
Февраль 2022	1,1140	1,1256	1,1145	1,1117	1,1294	1,1252
Март 2022	1,1225	1,1343	1,1230	1,1200	1,1381	1,1339

Дата введения сметных цен, период	Дальневосточный федеральный округ					Российская Федерация
	Магаданская область	Приморский край	Республика Саха (Якутия)	Сахалинская область	Хабаровский край	
декабрь 2021 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
3 Кв. 2021	0,9616	0,9591	0,9621	0,9668	0,9582	0,9593
Июль 2021	0,9531	0,9491	0,9534	0,9581	0,9480	0,9494
Август 2021	0,9613	0,9587	0,9617	0,9664	0,9578	0,9590
Сентябрь 2021	0,9704	0,9696	0,9710	0,9760	0,9688	0,9694
4 Кв. 2021	0,9824	0,9824	0,9830	0,9835	0,9824	0,9835
Октябрь 2021	0,9617	0,9602	0,9623	0,9600	0,9601	0,9627
Ноябрь 2021	0,9856	0,9871	0,9856	0,9906	0,9870	0,9879
Декабрь 2021	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
1 Кв. 2022	1,0360	1,0423	1,0371	1,0348	1,0439	1,0436
Январь 2022	1,0172	1,0210	1,0179	1,0168	1,0215	1,0213
Февраль 2022	1,0361	1,0420	1,0370	1,0347	1,0438	1,0434
Март 2022	1,0548	1,0638	1,0565	1,0529	1,0564	1,0662
2 Кв. 2022	1,0666	1,0773	1,0686	1,0644	1,0806	1,0794
Апрель 2022	1,0609	1,0707	1,0626	1,0589	1,0732	1,0728
Май 2022	1,0669	1,0772	1,0685	1,0642	1,0805	1,0795
Июнь 2022	1,0721	1,0840	1,0745	1,0700	1,0879	1,0860
3 Кв. 2022 Прогноз	1,0838	1,0977	1,0868	1,0816	1,1040	1,0994
Июль 2022	1,0779	1,0908	1,0806	1,0758	1,0959	1,0926
Август 2022	1,0838	1,0977	1,0858	1,0816	1,1040	1,0993
Сентябрь 2022	1,0896	1,1046	1,0929	1,0874	1,1121	1,1061

8. *Учет прибыли предпринимателя (застройщика).* Прибыль предпринимателя представляет собой вознаграждение за риск, связанный с реализацией строительного проекта. С целью отражения прибыли предпринимателя, закладываемой в стоимость строительства, применяется соответствующий коэффициент - $K_{пп}$. $K_{пп}$ в рамках настоящего отчета равен 0,03, согласно данным некоммерческой организации СтатРиелт²¹.

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Производственные помещения и здания	0,01	0,06	0,03

Расчет стоимости воспроизводства производится по следующей формуле, с применением представленных выше коэффициентов:

$$CB = C_{се} \cdot K_{ак} \cdot K_{кр} \cdot K_{се} \cdot K_{индекс}$$

²¹ (<https://starielt.ru/>) Прибыль инвестиций в новое строительство объектов недвижимости – корректировка на 01.01.2023 г. (опубликовано 16.01.2023 г.)

С применением количественных характеристик данных коэффициентов, расчет стоимости затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства, выглядит следующим образом:

№ п/п	Тип улучшения	Литера	Год ввода в эксплуатацию	Группа капитальности	Документы использованные при определении стоимости строительства (УПВС)	№27-2-табл. 66 (а)	7	7	м³	66,00	1,00	1,09	1,000	1,00	71,94	1 011,00	72 731,34	Индекс перехода к ценам от 1969 г. к 2000 г.	0,05356	11,05	247,57	1,003	18 060 116,14
1	Станции подъема водоканала	А	1982	II																			
																		Итого:		18 060 116,14			

Итого, стоимость затрат на создание (воспроизводство или замещение) объекта оценки составляет: 18 060 116,14 (Восемнадцать миллионов шестьдесят тысяч сто шестнадцать) рублей, 14 копеек.

5.2.1. Определение износа и устареваний

В оценке износ рассматривается как потеря стоимости в связи с ухудшением физического состояния и/или морального устаревания. Износ характеризуется уменьшением полезности объекта, 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 и устареваний²²:

ИЗНОС	УСТАРЕВАНИЯ	
Физический	Функциональное	Внешнее(экономическое)
устранимый	<ul style="list-style-type: none"> устранимый неустранимый 	<ul style="list-style-type: none"> как правило, неустранимый

5.2.2. 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 износа²³:

- 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.

Согласно классификации видов износа, физический износ подразделяется на следующие группы:

- Устранимый физический износ
- Неустранимый физический износ

Физический износ представляет собой затраты на ремонт зданий, сооружений, передаточных устройств необходимый для эффективного использования их и оправданный с экономической точки зрения.

В рамках настоящего Отчета, определение физического износа производится **нормативным методом**.

Расчет устраняемого физического износа нормативным методом производится по формуле:

$$F_{\phi} = [\sum_{i=1}^n F_i \cdot L_i] : 100$$

где F_{ϕ} – физический износ объекта оценки, %;

F_i - физический износ i -го конструктивного элемента, %;

L_i – коэффициент соответствующий доле восстановительной стоимости i -го конструктивного элемента в общей восстановительной стоимости объекта оценки;

n – количество конструктивных элементов в объекте оценки.

Степень физического износа устанавливается на основе натурного обследования объекта оценки и составила 40,00%.

Оценочная шкала для определения устраняемого физического износа

Физический износ, %	Техническое состояние	Общая характеристика технического состояния
0-20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные неисправности, не влияющие на эксплуатацию элемента, и устраняются в период текущего ремонта
21-40	Удовлетворительное	Для эксплуатации элементы в целом пригодны, однако, требуют ремонта уже на данной стадии эксплуатации
41-60	Неудовлетворительное	Эксплуатация элементов возможна лишь при условии проведения ремонта

²² Использована классификация видов износа изложенная в учебнике Оценка недвижимости, под редакцией А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, учебник, М. «Финансы и статистика», 2004 г

²³ Методы определения физического износа представлены в учебнике Оценка недвижимости, под редакцией А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, учебник, М. «Финансы и статистика»

61-80	Аварийное	Состояние элементов аварийное. Выполнение элементами своих функций возможно лишь при проведении специальных охранительных работ или полной замене этих элементов
81-100	Непригодное	Элементы находятся в не пригодном к эксплуатации состоянии

Станции 3 подъема водоканала		№27-2-табл. 66 (а)		
№ п/п	Конструктивный элемент	Удельный вес элемента	Устранимый физ. износ	
			По результатам оценки, %	Износ по каждому элементу
1	Павильон	42	40	16,80
2	Шахта	54	40	21,60
3	Внутренние санитарно-технические; и электротехнические устройства	4	40	1,60
ИТОГО:		100		40,00

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

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

где

F_{ϕ} – неустрашимый 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 равно хронологическому, при отсутствии информации о хронологическом возрасте, эффективный возраст определяется 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 срока²⁴ жизни устанавливается для всех видов основных средств.

Нормативный срок (НС) эксплуатации объекта оценки равен 100 лет. Источник: Вестник оценщика (<http://www.appraiser.ru/default.aspx?id=2624&mode=doc&SectionId=226>).

Расчет неустрашимого физического износа выглядит следующим образом:

№ п/п	Наименование	Литера	Эффективный возраст, (лет)	Нормативный срок службы, (лет)	Неустрашимый Физ. Износ %
1	Станции 3 подъема водоканала	А	41	100	41,00

5.2.3. Определение функционального устаревания

Данный тип устаревания 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 функциональное устаревание 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.

Функциональное устаревание подразделяют на устранимый и неустрашимый.

Устранимое функциональное устаревание определяется затратами на необходимую реконструкцию, способствующую более эффективной эксплуатации объекта.

Причины функционального устаревания:

- 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

²⁴ Источник информации: «Срок службы и износ зданий», www.appraiser.ru.

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

В рамках настоящего Отчета, не выявлено никаких признаков устранимого функционального устаревания.

Неустранимое функциональное устаревание 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 неустранимого функционального устаревания 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 «сверхулучшениями».

В рамках настоящего Отчета не выявлено никаких признаков неустранимого функционального устаревания.

5.2.4. Определение внешнего устаревания

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 основным признаком внешнего износа является местоположение объекта оценки – г. Покровск Хангаласского улуса (статус населенного пункта – II – Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра), и значительное удаление от областного центра РС(Я) - г. Якутск (статус населенного пункта – I – Областной центр). Для определения величины внешнего износа сравнили статус населенного пункта. Оценщик принял значение внешнего износа равным 17%, по справочнику Оценщика²⁵.

Наименование типовой зоны	Описание типовой зоны	Коды
Областной центр	Областные центры, столицы республик, города Федерального назначения	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью	II
Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры, поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры, поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел. (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V

Матрицы коэффициентов

цены		Аналог				
		Областной центр (I)	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра (II)	Райцентры с развитой промышленностью (III)	Райцентры сельскохозяйственных районов (IV)	Прочие населенные пункты (V)
Объект оценки	Областной центр (I)	1,00	1,20	1,35	1,59	1,92
	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра (II)	0,83	1,00	1,12	1,32	1,60
	Райцентры с развитой промышленностью (III)	0,74	0,89	1,00	1,17	1,42
	Райцентры сельскохозяйственных районов (IV)	0,63	0,76	0,85	1,00	1,21
	Прочие населенные пункты (V)	0,52	0,63	0,70	0,83	1,00

5.2.5. Определение совокупного износа

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

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

где: I – совокупный износ;
I_φ – физический износ;
I_{функц} – функциональное устаревание;

²⁵ Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Элемент сравнения – статус населенного пункта. Под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2021 г., стр. 108, табл. 28

$I_{\text{внеш}}$ – внешнее устаревание.

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

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

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

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»²⁶.

Таким образом, учитывая значения износов и устареваний различных видов определяем совокупный по формуле 1:

№ п/п	Наименование	Литера	Физический износ, %		Функцион. устаревание, %	Внешнее устаревание, %	Совокупный износ, %
			Устранимый	Неустранимый			
1	Станции 3 подъема водоканала	А	40,00	41,00	0,00	17,00	70,62

5.2.6. Расчет итоговой рыночной стоимости затратным подходом

№ п/п	Наименование	Литера	Стоимость затрат на создание (воспроизводство или замещения) объектов капитального строительства на дату оценки, с учетом прибыли предпринимателя, (руб.)	Износ, %	Износ, руб.	Остаточная стоимость, руб.
1	Станции 3 подъема водоканала	А	18 060 116,14	70,62	12 753 692,81	5 306 000,00
			18 060 116,14		12 753 692,81	5 306 000,00
Итого рыночная стоимость с учетом земельного участка, полученная затратным подходом, руб.						5 306 000,00
Стоимость земельного участка, руб.						1 062 000,00
Стоимость Объекта оценки без учета земельного участка, полученная затратным подходом, руб.						4 244 000,00

Проведя соответствующую процедуру расчета, Оценщик пришел к выводу, что по состоянию на дату оценки стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода, составляет округленно: **5 306 000,00 (Пять миллионов триста шесть тысяч) рублей, 00 коп.**

²⁶ Источник информации: <http://www.valuer.ru/ocenshik/s9109901.htm>

6. Согласование результатов и итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки

При оценке объекта оценки был применен только один возможный подход к оценке рыночной стоимости - затратный, следовательно, согласование результатов расчета стоимости объекта оценки не требуется.

В настоящем Отчете определение рыночной стоимости объекта оценки, представлено затратным подходом, согласование результатов расчета стоимости объекта оценки не требуется.

Учитывая, что в рамках настоящего отчета об оценке применен только один подход – затратный, его результатам присвоен вес в размере единицы. Следовательно, результат, полученный данным подходом будет соответствовать итоговой рыночной стоимости.

В РЕЗУЛЬТАТЕ ПРОВЕДЕННОГО ИССЛЕДОВАНИЯ РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ, СОСТАВЛЯЕТ:

Объект оценки	Рыночная стоимость руб.
<ul style="list-style-type: none"> • Станции 3 подъема водоканала, назначение: нежилое, общая площадь 174,5 кв.м., кад. №14:32:000000:208 Адрес расположения: Республика Саха (Якутия), Хангаласский улус, г. Покровск, ул. Братьев Ксенофонтовых • Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование – земельные участки гидротехнических и иных сооружений, общая площадь 209,0 кв.м., кад. №14:32:170102:471 Адрес расположения: Адрес ориентира: Респ. Саха (Якутия) у. Хангаласский г. Покровск ул. Бр. Ксенофонтовых 	<p>5 306 000,00 (Пять миллионов триста шесть тысяч) рублей, 00 коп.</p>

Следует отметить, что настоящее исследование отражает наиболее вероятное значение стоимости объекта по состоянию на дату оценки. Изменения в состоянии рынка и самого объекта после даты оценки могут привести к изменению (уменьшению или увеличению) возможной величины арендной ставки на дату осуществления фактической сделки.

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

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 требованиях 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 №1131-О-23 от 20.03.2023 г. не имеет имущественного интереса в объекте оценки, не является аффилированным лицом Заказчика оценки.
- Анализы, мнения и выводы осуществлялись, а отчет об оценке объекта оценки составлен в полном соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки, утвержденными Министерства экономического развития РФ.
- В ходе подготовки отчета об оценке никто не оказывал Оценщику существенной профессиональной помощи.
- Результат оценки признается действительным на дату оценки.

**Оценщик ООО «Оценочная фирма Стандарт»
Коржова Сардана Валерьевна**

**Директор ООО «Оценочная фирма Стандарт»
Ведерникова Марианна Александровна**



М.П.

7. «Перечень используемых материалов»

7.1. Законы, нормативные акты, стандарты; использованные при проведении оценки

- Гражданский кодекс РФ от 21.10.94. Часть 1-2;
- Федеральный закон от 29.08.98 №135-ФЗ "Об оценочной деятельности";
- Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 16.10.2014 г.;
- СПОД РОО 2020 г.

7.2. Перечень документов, определяющих количественные и качественные характеристики объекта оценки, полученных от Заказчика

- Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16.02.2023 г.;
- Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 21.03.2023 г.;
- Технический паспорт на здание: Станции 3 подъема водоканала от 16.03.2010 г.;
- Заявление на оценку.

8. «Приложения»

- Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16.02.2023 г.;
- Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 21.03.2023 г.;
- Технический паспорт на здание: Станции 3 подъема водоканала от 16.03.2010 г.;
- Заявление на оценку;
- Свидетельство о членстве в саморегулирующей организации оценщиков (включен в реестр членов РОО 22.11.2016 г, рег. №010031) от 22.07.2020 г.;
- Полис обязательного страхования в АО «АльфаСтрахование», страховой полис - договор № W791R/776/500009/22 от 11 октября 2022 г., срок действия с 08.11.2022 г. по 07.11.2023 г.;
- Полис обязательного страхования в АО «АльфаСтрахование», страховой полис - договор № W791R/776/500003/23 от 06 марта 2023 г., срок действия с 23.03.2023 г. по 22.03.2024 г.
- Квалификационный аттестат №024592-1 от 08.07.2021 г.;
- Квалификационный аттестат №033483-2 от 12.05.2022 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.

Директору
ООО «Оценочная фирма Стандарт»
Ведерниковой Марианне Александровне
от генерального директора АО «Водоканал»
Кырджагасова Анатолия Андреевича

Заявление

Акционерное общество «Водоканал», для совершения сделки купли-продажи, просит произвести оценку следующих имуществ:

- Станции 3 подъема водоканала, назначение: нежилое, общая площадь 174,5 кв.м., кад. №14:32:000000:208;
- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование – земельные участки гидротехнических и иных сооружений, общая площадь 209,0 кв.м., кад. №14:32:170102:471

Для проведения оценки предоставляем следующие документы:

1. Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 21.03.2023 г.;
2. Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 16.02.2023 г.;
3. Технический паспорт на здание: Станции 3 подъема водоканала от 16.03.2010 г.

Подтверждаем, что информация соответствует известным нам фактам.

_____ / _____ /

Центральный межрегиональный отдел Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Саха (Якутия)

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Лист № 1 раздела 1		Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
Ид объект недвижимости				
Здание				
16.02.2023г.	Кадастровый номер:	14:32:000000:208		
	Номер кадастрового квартала:	14:32:000000		
	Дата присвоения кадастрового номера:	17.12.2013		
	Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 98 420 000/ХТ1/001/297; Условный номер 14-14-01/099/2010-896		
	Местоположение:	Республика Саха (Якутия), Хангаласский улус, г.Токровск, ул.Братскв. Кееноффонтовых		
	Площадь, м2:	175,4		
	Назначение:	Нежилое		
	Наименование:	Станция 3 подвешая волоканала		
	Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
	Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2010		
	Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
	Кадастровая стоимость, руб.:	1661527,97		
	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		
	Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
	Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее уточненные"		
	Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 4 - Описание местоположения объекта недвижимости; 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа), отсутствуют.		
	Получатель выписки:	Чемезова Лидия Прокопьевна (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Акционерное общество "Волоканал", 1435219600		

полное наименование должности

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

инициалы, фамилия

Средством: электронная подпись
Подпись: федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
Декларация от 17.03.2007 № 10.04.2002

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости характеристик и зарегистрированных прав на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Лист 2 Лист 2

	Задание		
	Вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
16.02.2023г.			
Кадастровый номер:	14:32:000000:208		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Акционерное общество "Водоканал", ИНН: 1435219600, ОГРН: 1091435008081
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 14-14-11/017/2012-584 11.09.2012 00:00:00
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи № ЦБ-12-116, выдан 15.08.2012
4	Отражение 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:		данные отсутствуют
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), отягчения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

полное наименование должности	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сергей Сергеевич Васильев Менеджер	Электронная подпись Сергей Сергеевич Васильев Менеджер
инициалы, фамилия	



В соответствии с Постановлением
Правительства РФ от 18.03.2015 г. № 250
настоящий документ является
электронным документом, составленным на бумажном носителе.

ГАУ «МФЦ РС (Я)» в г. Якутске

22 Фев 2023 20 г. 11:15

ФНО / Подпись

Афанасьев П.К.

Офис филиала публично-правовой компании "Роскадастр" по Республике Саха (Якутия)
должностное лицо органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости


Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 21.03.2023, поступившего на рассмотрение 21.03.2023, сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
Вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
Кадастровый номер: 21.03.2023г. № КУВН-001/2023-67156941	14:32:170102-471		
Номер кадастрового квартала:	14:32:170102		
Дата присвоения кадастрового номера:	09.11.2005		

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 14:32:170102-0471		
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Адрес ориентира: Респ. Саха (Якутия) г. Хангаласский г. Покровка ул. Бр. Ксенюковых.		
Площадь:	209		
Кадастровая стоимость, руб.:	24610.65		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	Данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	Данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	Данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	земельные участки гидротехнических и иных сооружений		
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 расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют		

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат 3094979748VCAE1E107AA1CFAD6E478 Владелец ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И АРХИТЕКТУРЫ Действителен с 17.03.2022 по 10.03.2023	Инициалы, фамилия
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 1

Всего листов раздела 1: 3

Всего разделов: 5

Всего листов выписки: 8

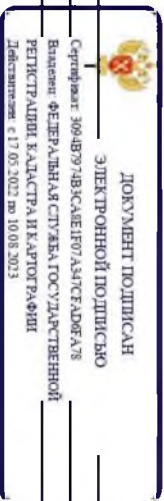
21.03.2023г. № КУВИ-001/2023-67156941

Кадастровый номер:

14:32:170102:471

Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зона территориального развития в Российской Федерации, ипорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества:	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
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключения договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственного органа 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 вещных правах на объект недвижимости, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: Вид права: Аренда земель (Государственная собственность); Правообладатель: ЗАО "Хангайский Газстрой"; реквизиты


ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	
-------------------------------	--



Инициалы, фамилия

Лист 3

Земельный участок			
Вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
Кадастровый номер: 21.03.2023г. № КУВИ-001/2023-67156941			
Кадастровый номер: 14:32:170102:471			
Документа-основания: описание земельного участка № 0/н выдан: Общество с ограниченной ответственностью "Недвижимость". Вид права: Постоянное бессрочное пользование;			
Правообладатель: Министерство имущественных отношений Республики Саха(Якутия). Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.			
Получатель выписки:	Чемезова Лина Проропьевна		

	<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p>
<p>Сертификат: 30948797483САЕ1Е07АА7С6АД6ЕА78 Выданы ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.03.2023 по 10.03.2023</p>	<p>Инициалы, фамилия</p>
<p>ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ</p>	


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

Раздел 2 Лист 4

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
21.03.2023г. № КУВИ-001/2023-67156941			
Кадастровый номер:		14:32:170102-471	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Акционерное общество "Волоканет", ИНН: 1435219600
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 14-14-11/017/2012-620 11.09.2012 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявления в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о заложенности в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	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:		отсутствуют


ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	
-------------------------------	--


 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Скриптовик 369487974ВКСАВЕ1807АМ1СГЕАДВ6А78
 Выявлен ФЕДЕРАЛЬНЫМ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

Инициалы, фамилия	
-------------------	--

Лист 5

Земельный участок			
Вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
21.03.2023г. № КУВИ-001/2023-67156941			
Кадастровый номер:		14:32:170102:471	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	Данные отсутствуют	

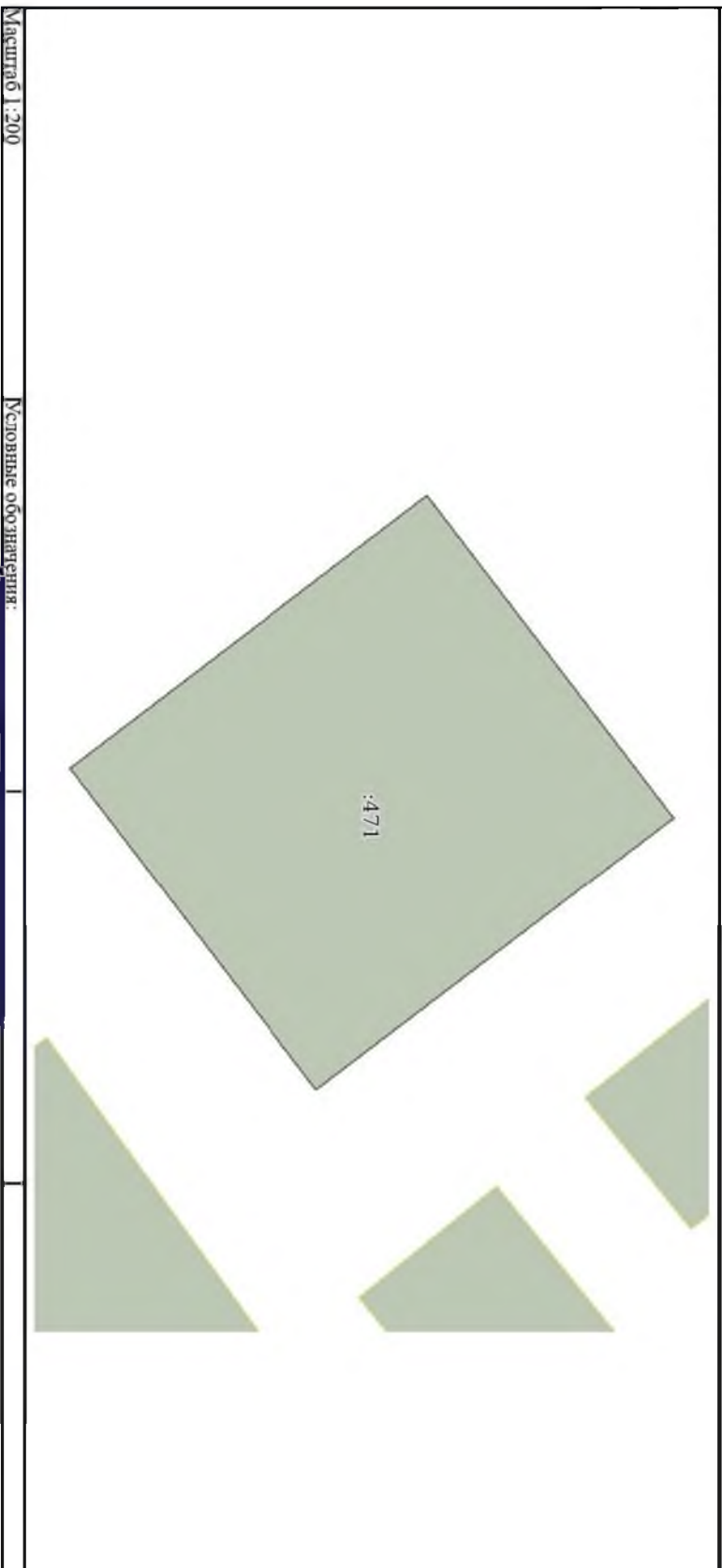
 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p>	<p>Инициалы, фамилия</p>
<p>Сертификат: 3094B7974BКСАЕ1E07AA17CEADBEA78 Выдана ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.03.2022 по 10.03.2023</p>	
ПОЛНОЕ НАИМенование Должности	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
Вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
21.03.2023г. № КУВИ-001/2023-671.56941			
Кадастровый номер:		14:32:170102:471	

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:200

Условные обозначения:


	<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p>
<p>Сертификат 369487974ВКСАВЕ1807А3УГСЕДВБ478 Выданы: ФЕДЕРАЛЬНОМУ АГЕНТСТВУ ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И КАДАСТРА И КАРОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023</p>	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

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

Раздел 3.1 Лист 7

Земельный участок			
Вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
21.03.2023г. № КУВИ-001/2023-671.56941			
Кадастровый номер: 14:32:170102:471			

Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки начала	Номер точки конца	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	52°37.3'	13.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	142°41.2'	15.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	232°35.8'	13.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.1	322°39.4'	15.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p>	<p>ПОЛНОЕ НАИМенование Должности</p>
<p>Сертификат 309487948КСАЕ1607АА1СГАДЕВА78 Выданы Федеральная служба государственной регистрации кадастра и картографии Действителен с 17.03.2022 по 10.03.2023</p>	<p>инициалы, фамилия</p>


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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
21.03.2023г. № КУВН-001/2023-67156941			
Кадастровый номер:		14:32:170102:471	

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	909712.53	4544063.95	-	0,3
2	909720.88	4544074.88	-	0,3
3	909708.77	4544084.11	-	0,3
4	909700.42	4544073.19	-	0,3
1	909712.53	4544063.95	-	0,3

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ


 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 СЕРТИФИКАТОМ
 ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА
 ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ
 И КАДАСТРА
 ДЕЙСТВИЕМ с 17.05.2017 по 10.08.2023

Инициалы, фамилия

МИНИСТЕРСТВО ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ РЕСПУБЛИКИ САХА (ЯКУТИЯ)
 ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ РЕСПУБЛИКИ САХА (ЯКУТИЯ)
 "РЕСПУБЛИКАНСКИЙ ЦЕНТР ТЕХНИЧЕСКОГО УЧЕТА И ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ"
 Хангаласский филиал

Технический паспорт

на здание: Станции 3 подъема водоканала
(назначение нежилого строения)

Адрес(местоположение)объекта недвижимости:

Район (улус): Хангаласский
 Город (поселок): г.Покровск
 Улица: Бр.Ксенофонтовых

Инвентарный номер	98 420 000 /ХГ1/001297
Условный номер	
Кадастровый номер	14:32:170102:

Согласовано:

Собственник (владелец) (должность, Ф.И.О.)	Подпись, печать

Дата обследования объекта учета: 16.03.2010

I. Сведения о принадлежности

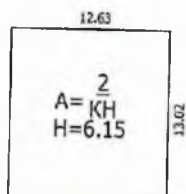
Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности, с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица свидетельствующего правильность записи
1918 2010			1 (целое)	

II. Экспликация земельного участка -кв.м.

Площадь участка			Незастроенная площадь			
по документам	фактически	застроенная	замощенная	озелененная	прочая	
		164,4				

III. Благоустройство полезной площади -175,4кв.м.

Водопроект	Канализация	Отопление					Централизованное горячее водоснабжение	Ванны			Газоснабж.		Электроснабжение	Лифты-шт.	
		от ТЭЦ	от групповой (квартирной) котельной	от собственной котельной	от АГВ	лучевое		с центральным горячим водоснабжением	с газовыми колонками	с дровяными колонками	централизованное	индивидуальное		пассажирские	грузовые
175,4	175,4		175,4										175,4		



Инв. № 98 420 000/ ХГЛ/001297	ГУП РС(Я) "Республиканский центр технического учета и технической инвентаризации" Хангаласский филиал	Литер А
Лист № 1	План здания г.Покровск ул.Бр.Ксенофонтовых	М 1:500
Дата	Исполнители	ФИО
		Подпись

IV. Общие сведения

Назначение	Станции 3 подъема водоканала
Использование	по назначению
Количество мест (мощность)	Площадь полезная А=175,4 м2
	Объем А=1011 м3

V. Исчисление площадей и объектов строений

Литера по плану	Наименование строений и сооружений	Формулы подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь м ²	Высота м	Объем м ³
А	Оси. строение	12,63*13,02	164,4	6,15	1011
		Итого:	164,4		

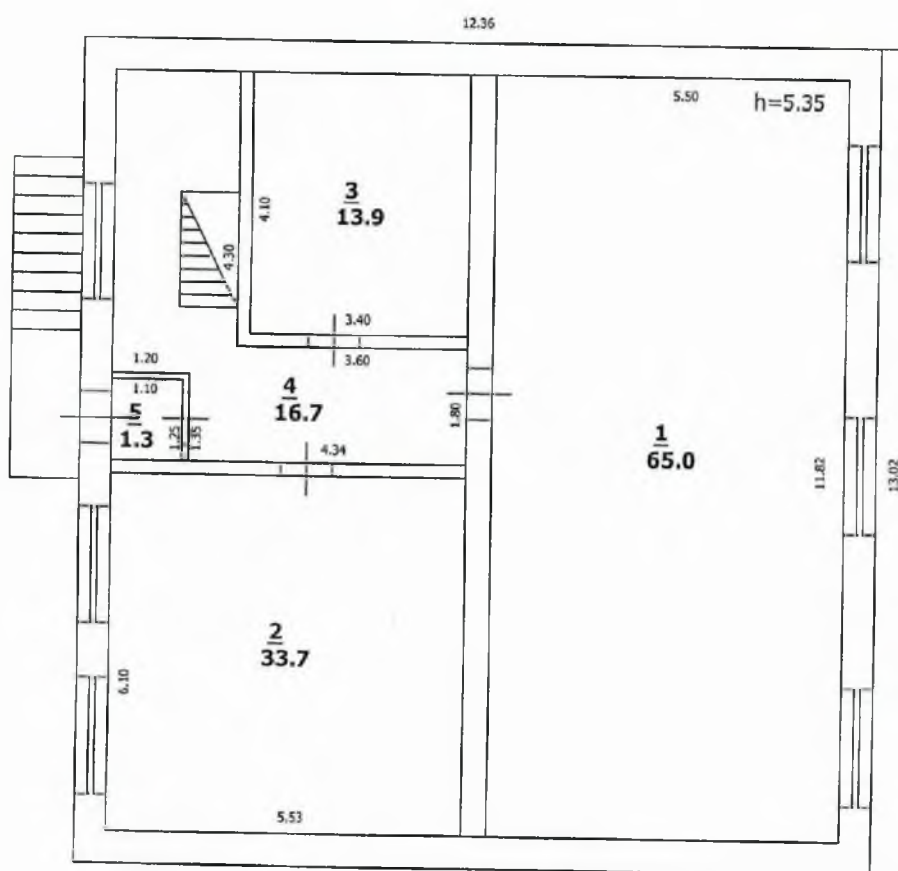
**V. Описание конструктивных элементов здания
и определение износа**

Литера А Год постройки 1982 Число этажей 2
Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гилья, и т. п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конструктивного элем. с поправ.	Износ в %	% износа в строении по п. 7 п. 8	Тек. изм. износ в %	
									элемент	в строении
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	ж/б свая		42	1,0	42	42	17,64		
2	а) Стены и их наружная отделка	блочные								
	б) Перегородки	блочные								
		кирпичные								
3	Перекрытия	чердачное	ж/б плита							
		междустяжное								
		надподвальное								
4	Крыша	рубероид на мастике								
5	Полы	кер. плитка на бет. стяжке								
6	Двери	юканные	2е створчатые							
		дверные	простые							
7	Отделка	наружная	шт-ка							
		внутренняя	побелка стен							
8	Санитарно и электротехнические устройства	отопление	+	4	1,0	4	42	1,7		
		водопровод	+							
		канализация	+							
		электроосвещение	+							
		радио								
		телефон								
		телевидение								
		ванны								
		горячеводоснабжение	+							
		лифты								
лучное отопление										
9	Прочие работы	разное		54	1,0	54	42	22,7		
Итого:				100		100,0	42,0			

% износа, приведенный к 100 по формуле:

$$\frac{\% \text{ износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}} = 42 \%$$



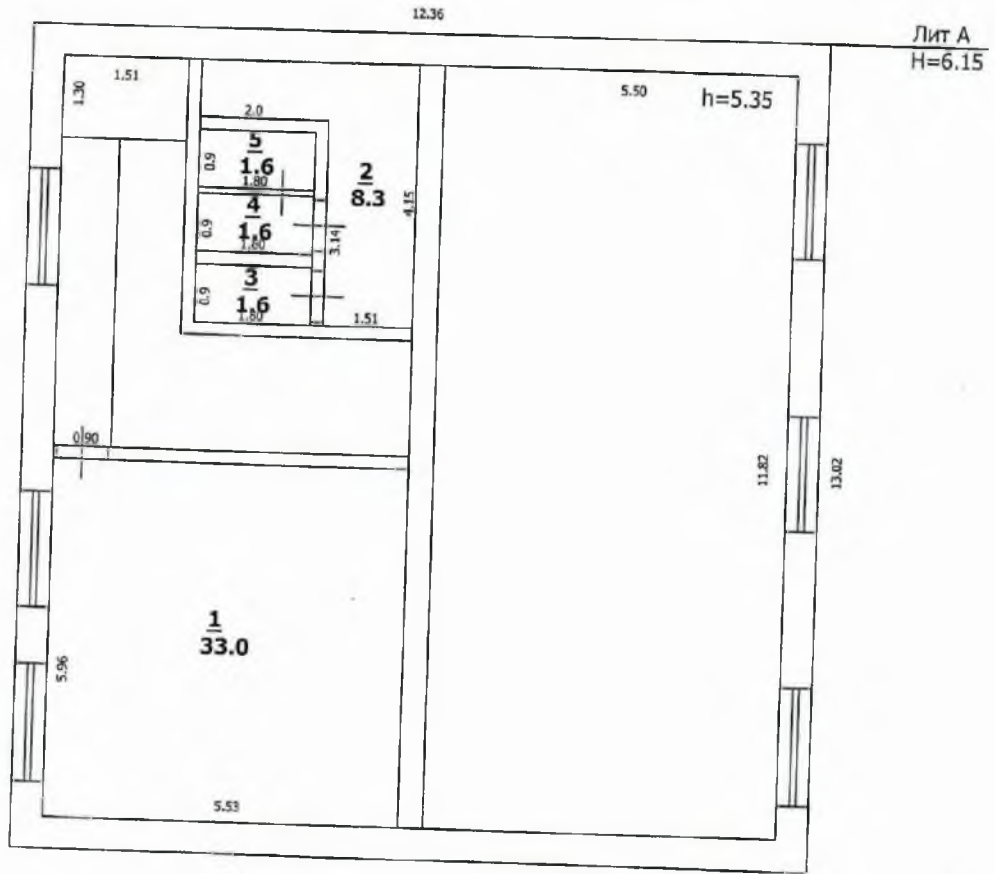
Лит А
Н=6.15

Инв. № 98 420 000/ ХГ1/001297	ГУП РС(Я) "Республиканский центр технического учета и технической инвентаризации" Хангаласский филиал	Литер А
Лист № 2	План основного строения (1 этаж) г.Покровск ул.Бр.Ксенофонтовых	М 1:100
Дата	Исполнители	ФИО
		Подписи

ЭКСПЛИКАЦИЯ

К поэтажному плану строения, расположенного в городе (поселении) г. Дудинск, по улице (переулку) Казьмина Девонгардт, дом № 1

№	Гор.область (край, ст.р.)	№ этажа (строения, строения)	Наименование помещений (комната, кухня и т.п.)	Наличие частей помещений: жилая комната, ванная, туалет, кухня, коридор и т.п.	Формула подсчета частей помещений	Площадь по внутреннему обмеру (кв.м.), в т.ч. предельная под помещениями		Высота помещений, м		Итого по (кварталу, этажу, строению)
						основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	
1		1	ЖИЛАЯ КОМНАТА			11,82*5,50	основная	основная	37,38	
2		2	СПУЖАЛЬНАЯ (кабинет)		5,53*6,10	основная	основная	основная	65,0	33,7
3		3	СПУЖАЛЬНАЯ (кабинет)		4,10*3,40	основная	основная	основная	33,7	16,7
4		4	КОРИДОР			основная	основная	основная	33,0	13,9
5		5	КОРИДОР			основная	основная	основная	33,0	8,3
6		6	ТУАЛЕТ		0,9*1,8	основная	основная	основная	1,6	1,6
7		7	ВАННАЯ		0,9*1,8	основная	основная	основная	1,6	1,6
8		8	Кухня			основная	основная	основная	1,6	1,6
9		9	ЖИЛАЯ КОМНАТА			основная	основная	основная	1,6	1,6
10		10	КОРИДОР			основная	основная	основная	1,6	1,6
11		11	КОРИДОР			основная	основная	основная	1,6	1,6
12		12	КОРИДОР			основная	основная	основная	1,6	1,6
13		13	КОРИДОР			основная	основная	основная	1,6	1,6
14		14	КОРИДОР			основная	основная	основная	1,6	1,6
15		15	КОРИДОР			основная	основная	основная	1,6	1,6
16		16	КОРИДОР			основная	основная	основная	1,6	1,6
17		17	КОРИДОР			основная	основная	основная	1,6	1,6
18		18	КОРИДОР			основная	основная	основная	1,6	1,6
19		19	КОРИДОР			основная	основная	основная	1,6	1,6
20		20	КОРИДОР			основная	основная	основная	1,6	1,6
21		21	КОРИДОР			основная	основная	основная	1,6	1,6
22		22	КОРИДОР			основная	основная	основная	1,6	1,6
23		23	КОРИДОР			основная	основная	основная	1,6	1,6
24		24	КОРИДОР			основная	основная	основная	1,6	1,6
25		25	КОРИДОР			основная	основная	основная	1,6	1,6
26		26	КОРИДОР			основная	основная	основная	1,6	1,6
27		27	КОРИДОР			основная	основная	основная	1,6	1,6
28		28	КОРИДОР			основная	основная	основная	1,6	1,6
29		29	КОРИДОР			основная	основная	основная	1,6	1,6
30		30	КОРИДОР			основная	основная	основная	1,6	1,6
31		31	КОРИДОР			основная	основная	основная	1,6	1,6
32		32	КОРИДОР			основная	основная	основная	1,6	1,6
33		33	КОРИДОР			основная	основная	основная	1,6	1,6
34		34	КОРИДОР			основная	основная	основная	1,6	1,6
35		35	КОРИДОР			основная	основная	основная	1,6	1,6
36		36	КОРИДОР			основная	основная	основная	1,6	1,6
37		37	КОРИДОР			основная	основная	основная	1,6	1,6
38		38	КОРИДОР			основная	основная	основная	1,6	1,6
39		39	КОРИДОР			основная	основная	основная	1,6	1,6
40		40	КОРИДОР			основная	основная	основная	1,6	1,6
41		41	КОРИДОР			основная	основная	основная	1,6	1,6
42		42	КОРИДОР			основная	основная	основная	1,6	1,6
43		43	КОРИДОР			основная	основная	основная	1,6	1,6
44		44	КОРИДОР			основная	основная	основная	1,6	1,6
45		45	КОРИДОР			основная	основная	основная	1,6	1,6
46		46	КОРИДОР			основная	основная	основная	1,6	1,6
47		47	КОРИДОР			основная	основная	основная	1,6	1,6
48		48	КОРИДОР			основная	основная	основная	1,6	1,6
49		49	КОРИДОР			основная	основная	основная	1,6	1,6
50		50	КОРИДОР			основная	основная	основная	1,6	1,6
51		51	КОРИДОР			основная	основная	основная	1,6	1,6
52		52	КОРИДОР			основная	основная	основная	1,6	1,6
53		53	КОРИДОР			основная	основная	основная	1,6	1,6
54		54	КОРИДОР			основная	основная	основная	1,6	1,6
55		55	КОРИДОР			основная	основная	основная	1,6	1,6
56		56	КОРИДОР			основная	основная	основная	1,6	1,6
57		57	КОРИДОР			основная	основная	основная	1,6	1,6
58		58	КОРИДОР			основная	основная	основная	1,6	1,6
59		59	КОРИДОР			основная	основная	основная	1,6	1,6
60		60	КОРИДОР			основная	основная	основная	1,6	1,6
61		61	КОРИДОР			основная	основная	основная	1,6	1,6
62		62	КОРИДОР			основная	основная	основная	1,6	1,6
63		63	КОРИДОР			основная	основная	основная	1,6	1,6
64		64	КОРИДОР			основная	основная	основная	1,6	1,6
65		65	КОРИДОР			основная	основная	основная	1,6	1,6
66		66	КОРИДОР			основная	основная	основная	1,6	1,6
67		67	КОРИДОР			основная	основная	основная	1,6	1,6
68		68	КОРИДОР			основная	основная	основная	1,6	1,6
69		69	КОРИДОР			основная	основная	основная	1,6	1,6
70		70	КОРИДОР			основная	основная	основная	1,6	1,6
71		71	КОРИДОР			основная	основная	основная	1,6	1,6
72		72	КОРИДОР			основная	основная	основная	1,6	1,6
73		73	КОРИДОР			основная	основная	основная	1,6	1,6
74		74	КОРИДОР			основная	основная	основная	1,6	1,6
75		75	КОРИДОР			основная	основная	основная	1,6	1,6
76		76	КОРИДОР			основная	основная	основная	1,6	1,6
77		77	КОРИДОР			основная	основная	основная	1,6	1,6
78		78	КОРИДОР			основная	основная	основная	1,6	1,6
79		79	КОРИДОР			основная	основная	основная	1,6	1,6
80		80	КОРИДОР			основная	основная	основная	1,6	1,6
81		81	КОРИДОР			основная	основная	основная	1,6	1,6
82		82	КОРИДОР			основная	основная	основная	1,6	1,6
83		83	КОРИДОР			основная	основная	основная	1,6	1,6
84		84	КОРИДОР			основная	основная	основная	1,6	1,6
85		85	КОРИДОР			основная	основная	основная	1,6	1,6
86		86	КОРИДОР			основная	основная	основная	1,6	1,6
87		87	КОРИДОР			основная	основная	основная	1,6	1,6
88		88	КОРИДОР			основная	основная	основная	1,6	1,6
89		89	КОРИДОР			основная	основная	основная	1,6	1,6
90		90	КОРИДОР			основная	основная	основная	1,6	1,6
91		91	КОРИДОР			основная	основная	основная	1,6	1,6
92		92	КОРИДОР			основная	основная	основная	1,6	1,6
93		93	КОРИДОР			основная	основная	основная	1,6	1,6
94		94	КОРИДОР			основная	основная	основная	1,6	1,6
95		95	КОРИДОР			основная	основная	основная	1,6	1,6
96		96	КОРИДОР			основная	основная	основная	1,6	1,6
97		97	КОРИДОР			основная	основная	основная	1,6	1,6
98		98	КОРИДОР			основная	основная	основная	1,6	1,6
99		99	КОРИДОР			основная	основная	основная	1,6	1,6
100		100	КОРИДОР			основная	основная	основная	1,6	1,6
										Итого все здания:
										65,0
										10,4
										175,4



Инв. № 98 420 000/ ХГ1/001297	ГУП РС(Я) "Республиканский центр технического учета и технической инвентаризации" Хангаласский филиал	Литер А
Лист № 3	План основного строения (2 этаж) г.Покровск ул.Бр.Ксенофонтовых	М 1:100
Дата	Исполнитель	

VI. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	_____			_____			_____					
	литера_	Удельн. вес по таблице	поправки	Удельн. вес с поправк.	литера_	Удельн. вес по таблице	поправки	Удельн. вес с поправк.	литера_	Удельн. вес по таблице	поправки	Удельн. вес с поправк.
фундаменты												
стены и перегород.												
перекрытия												
крыша												
полы												
проемы												
отделочн. работы												
электроосвещение												
прочие работы												
износ 0%	Итого	*		Итого	*		Итого	*				

Наименование конструктивных элементов	_____			_____			_____					
	литера_	Удельн. вес по таблице	поправки	Удельн. вес с поправк.	литера_	Удельн. вес по таблице	поправки	Удельн. вес с поправк.	литера_	Удельн. вес по таблице	поправки	Удельн. вес с поправк.
фундаменты												
стены и перегород.												
перекрытия												
крыша												
полы												
проемы												
отделочн. работы												
электроосвещение												
прочие работы												
Итого	*		Итого	*	Итого	*						

VII. 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 (коэфф.) на							стоимость измерителя с поправкой	количество объем - куб. м, площадь - кв. м.	восстановительная стоимость в рублях	% износа	действительная стоимость в рублях
						удельный вес	группа капитальности	климатический район									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
А	Осн. строение	27	65	м3	66,0	1,00	66,0				50,32		3321	1011	3357852	42	1947554
															3357852		1947554

VIII. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

№ п/п	Наименование ограждений и сооружений	Материал конструкции	Размеры			Объем м ³ , площадь м ²	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измер по таблице	Кэф. поправки клим. район	Стоимость измер с поправкой	Восстановленная стоимость в рублях	% износа	действительная стоимость в рублях
			Длина, м	Ширина, м	Диаметр, м										

IX. Общая стоимость (в руб.)

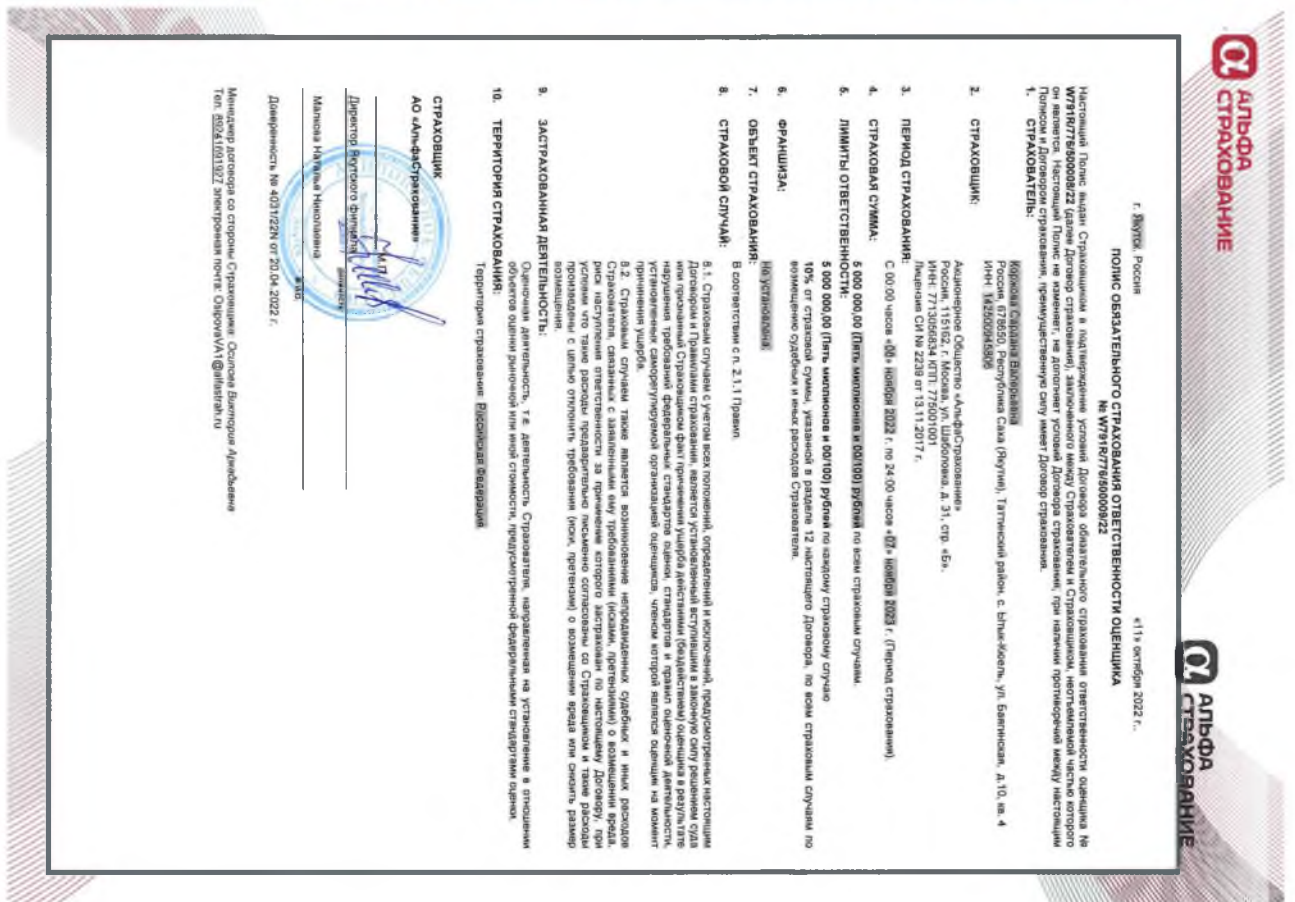
В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная
2010	3357852	1947554					3357852	1947554

"25 сентября 2010 г.
" " _____ 2010 г.
" " _____ 2010 г.

Исполнил _____ (Слепцов А.И.)
Проверил _____ ()
Директор _____ (Кирова В.В.)

X. Отметка о последующих обследованиях

Работа выполнена	" " 20 г.	" " 20 г.	" " 20 г.
Исполнил			
Проверил			
Начальник бюро			



г. Якутск, Россия

«05» марта 2022 г.

ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ W79787740600422

Настоящий Полис выдан Страховщиком в соответствии с условиями Договора обязательного страхования ответственности оценщика № W79787740600422 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого являются: настоящий Полис, не являющийся, но дополняет условия Договора страхования, при наличии предписаний ввиду действия 1. Страхователя:

1. **СТРАХОВАТЕЛЬ:**
ООО «ОЦЕНОЧНАЯ ФИРМА «СТАНДАРТ»
Россия, 677027, Республика Саха, Якутия, г. Якутск, ул. Лермонтова, д. 67
ИНН: 1435191300 КПП: 143501001

2. **СТРАХОВЩИК:**
Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 119102, г. Москва, ул. Давыдовская, д. 31*, стр. «Б»
ИНН: 7703083893 КПП: 7703013893
Лицензия С1/18-2239 от 13.11.2017 г.

3. **ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**
с 08:00 часа «05» марта 2022 г. по 24:00 часа «05» марта 2024 г. (Период страхования)

4. **СТРАХОВАЯ СУММА:**
100 000 000,00 (сто миллионов и 00/100) рублей по всем случаям страхования.

5. **ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**
0,00 (ноль и 00/100) рублей на каждый страховой случай
10% от страховой суммы, указанный в пункте 12 настоящего Договора, по всем случаям страхования по возмещению убытков и всех расходов Страхователя.

6. **ФРАНШИЗА:**
Не установлена.

7. **ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**
В соответствии с п. 2.1.2 Правил.

8. **СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**
8.1. Страховым случаем является событие, предусмотренное в 8.1 настоящего Договора, с наступлением которого Страховщик обязан возместить Страхователю вреду. Вред, возмещение которого включено в действие Заключенной договором страхования.

8.2. Страховщик обязан возместить возмещение непредвиденных убытков и иных расходов Страхователя, связанных с возмещением ему требований (иском, претензией) о возмещении вреда или наступлении ответственности за применение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предельно разумно и экономно произведены со Страхователем и такие расходы произведены с целью получения требования (иск, претензия) о возмещении вреда или о ином разборе споров.

9. **ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:**
Предоставление деятельности структурных подразделений, осуществляющих и управление в отношении деятельности оценщика, осуществляющей профессиональную оценочную деятельность, связанную с оценкой объектов, принадлежащих на праве собственности или на праве оперативного управления, в том числе, недвижимого имущества, движимого имущества, финансовых лиц, право осуществления которых не приостановлено, исполнением требований требований статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессионального (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.

10. **ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:**
Территория страхования: Российская Федерация.

СТРАХОВЩИК
АО «АльфаСтрахование»
М.П.
Директор филиала
Милана Николаевна Кичинова
Должность: Начальник отдела 21022

Менеджер договора по страхованию: Светлана Владимировна
Тел: _____
Электронная почта: Светлана.Вайдалова@

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

прошел(а) профессиональную переподготовку 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

31 августа 2016 года

диплом предоставляет право
на ведение профессиональной деятельности в сфере
оценки имущества

диплом подтверждает присвоение квалификации
оценщик (эксперт по оценке имущества)

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

642403767256

Документ о квалификации
Диплом
дает право на выполнение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер

1147

Город

Саратов

Дата выдачи

31 августа 2016 года

М.П. Комиссия
Председатель
Секретарь



