

Аналитический центр оценки и консалтинга

«ИНТЕЛЛЕКТ»



ОТЧЕТ №17878

Об оценке: УСЛУГИ ПО ПРЕДОСТАВЛЕНИЮ В ПОЛЬЗОВАНИЕ ИМУЩЕСТВА НА ВОЗМЕЗДНОЙ ОСНОВЕ НА ОПРЕДЕЛЕННЫЙ СРОК (МЕСЯЦ):

- Водобудки, назначение: нежилое, площадь 61,4 кв.м., количество этажей: 1, кадастровый номер 14:36:101026:47, местоположение: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Очиченко, д.4а;
- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, ВРИ: объекты дорожного сервиса, площадь 1 201,00 кв.м., кадастровый номер 14:36:101042:50, местоположение: адрес ориентира: Республика Саха (Якутия) г. Якутск ул. Очиченко, участок находится в км на север от ориентира (Здание).

Заказчик:

Акционерное общество "Водоканал"

Исполнитель:

ООО «АЦОК «Интеллект»

Утверждаю:

Исполнительный директор

_____ Федорова М.Е.

мп.

ООО «АЦОК ИНТЕЛЛЕКТ»
677000, РС(Я), г. Якутск
ул. Ойунского 5, оф 400,401,403
e-mail: intellcom@mail.ru

Оценка бизнеса
Оценка недвижимости
Оценка машин и оборудования
Оценка нематериальных активов
Оценка для оспаривания
кадастровой стоимости
Оценка иных активов

Тел
(4112) 366-566
8914-100-19-42
8924-177-33-85
8914-237-29-48



Оглавление

1. Раздел. Основные факты и выводы.....	3
2. Раздел. Задание на оценку.....	4
3. Раздел. Сведения о заказчике.....	6
4. Раздел. Сведения об оценщике.....	7
5. Раздел. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки.....	9
6. Раздел. Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	11
7. Раздел. Определение рыночной стоимости.....	12
8. Раздел. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки.....	13
9. Раздел. Описание имущества в отношении, которого определяется Объект оценки.....	14
9.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики имущества в отношении, которого определяется Объект оценки.....	14
9.2. Анализ достаточности и достоверности информации.....	14
9.3. Описание имущества в отношении, которого определяется Объект оценки.....	14
9.3.1. Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с имуществом в отношении, которого определяется Объект оценки.....	14
9.3.2. Сведения о количественных и качественных характеристиках имущества, в отношении которого определяется Объект оценки, текущем использовании, физических свойствах, износе, устареваниях.....	14
9.3.3. Сведения о количественных и качественных характеристиках элементов, входящих в состав имущества в отношении, которого определяется Объект оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки.....	17
9.3.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к имуществу в отношении, которого определяется Объект оценки, существенно влияющие на его стоимость.....	17
9.3.5. Анализ местоположения имущества в отношении, которого определяется Объект оценки.....	17
9.4. Фотографическое изображение имущества в отношении, которого определяется Объект оценки.....	18
10. Раздел. Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость.....	24
10.1. О текущей ситуации в российской экономике по состоянию на Август 2025 года.....	24
10.2. Социально-экономическое положение Республики Саха (Якутия) по состоянию на Июль 2025 года.....	27
10.3. Определение сегмента рынка.....	27
10.4. Анализ рынка коммерческой недвижимости г. Якутска.....	40
10.5. Анализ земельного рынка г. Якутска.....	45
11. Раздел. Анализ наиболее эффективного использования.....	49
12. Раздел. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке.....	50
13. Раздел. Расчет стоимости имущества в отношении, которого определяется Объект оценки сравнительным подходом.....	53
13.1. Расчет и описание рыночной стоимости улучшения.....	56
13.2. Выбор единицы сравнения.....	54
13.3. Описание сопоставимых объектов-аналогов.....	54
13.4. Описание и расчет вносимых корректировок при корректировании значения единицы сравнения для объектов-аналогов.....	54
13.5. Расчет и описание рыночной стоимости земельного участка.....	62
13.5.1. Отказ от применения методов затратного и сравнительного подходов.....	63
13.5.2. Использование методов сравнительного подхода.....	64
13.5.3. Выбор единицы сравнения.....	65
13.5.4. Описание сопоставимых объектов-аналогов.....	65
13.5.5. Описание и расчет вносимых корректировок при корректировании значения единицы сравнения для объектов-аналогов.....	65
13.6. Раздел. «Определение арендной ставки».....	71
14. Раздел. Согласование результатов и итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки.....	73
15. Раздел. Заявление о проведенной оценке (сертификат оценки).....	74
16. Раздел. Перечень используемых материалов.....	75
16.1. Законы, нормативные акты, стандарты, использованные при проведении оценки.....	75
16.2. Перечень документов, определяющих количественные и качественные характеристики объекта оценки, полученных от Заказчика.....	75
17. Раздел. Приложения.....	76



1. Раздел. Основные факты и выводы

Номер Отчета об оценке	Отчет №17878 от 23.10.2025 г.
Основание для проведения оценки	Договор ГПУИ-187/25/100 от 23.10.2025 г.
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 оценщики не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и заданием на оценку. - Мнение оценщиков 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 оценщиков 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.
Общая информация, идентифицирующая имущество в отношении, которого определяется Объект оценки	Услуга по предоставлению в пользование имущества на возмездной основе на определенный срок (месяц): - Водобудки, назначение: нежилое, площадь 61,4 кв.м., количество этажей: 1, кадастровый номер 14:36:101026:47, местоположение: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Очиченко, д.4а; - Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, ВРИ: объекты дорожного сервиса, площадь 1 201,00 кв.м., кадастровый номер 14:36:101042:50, местоположение: адрес ориентира: Республика Саха (Якутия) г. Якутск ул. Очиченко, участок находится в км на север от ориентира (Здание). Правообладатель (и): Акционерное общество "Водоканал" Имущественные права: собственность (согласно Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости) Ограничения (обременения) оцениваемых прав: не зарегистрировано (согласно Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости)
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Затратный подход: - Не применялся Сравнительный подход: - Водобудки: 17 810,00 руб., в месяц, с учетом НДС и без учета расходов на коммунальные услуги. Доходный подход: - Земельный участок: 41 870,00 руб., в месяц.
Итоговая величина рыночной стоимости имущества в отношении, которого определяется Объект оценки	- Водобудки: 17 810,00 руб., в месяц, с учетом НДС и без учета расходов на коммунальные услуги. - Земельный участок: 41 870,00 руб., в месяц*.

*Земельные участки НДС не облагаются.



2. Раздел. Задание на оценку

Основание для проведения оценки	Договор ГПУИ-187/25/100 от 23.10.2025 г.
Имущество в отношении, которого определяется Объект оценки	Услуга по предоставлению в пользование имущества на возмездной основе на определенный срок (месяц): - Водобудки, назначение: нежилое, площадь 61,4 кв.м., количество этажей: 1, кадастровый номер 14:36:101026:47, местоположение: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Очищенко, д.4а; - Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, ВРИ: объекты дорожного сервиса, площадь 1 201,00 кв.м., кадастровый номер 14:36:101042:50, местоположение: адрес ориентира: Республика Саха (Якутия) г. Якутск ул. Очищенко, участок находится в км на север от ориентира (Здание). Правообладатель (и): Акционерное общество "Водоканал" Имущественные права: собственность (согласно Выписок из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости) Ограничения (обременения) оцениваемых прав: не зарегистрировано (согласно Выписок из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости)
Субъект права имущества в отношении, которого определяется Объект оценки	Акционерное общество "Водоканал"
Характеристики имущества в отношении, которого определяется Объект оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	- Заявление на оценку от 16.10.2025 г. №033-7689; - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 16.10.2025 г. №КУВИ-001/2025-192096507 (4 стр.); - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 16.10.2025 г. №КУВИ-001/2025-192095193 (18 стр.); - Технический паспорт от 11.09.2006 г. (9 стр.).
Срок и порядок предоставления документов	Все документы предоставлены на дату оценки
Имущественные права на имущество в отношении, которого определяется Объект оценки	Собственность (согласно Выписок из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости)
Права, учитываемые при оценке имущества в отношении, которого определяется Объект оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей имущества в отношении, которого определяется Объект оценки	Оцениваемое право – право пользования и владения на определенный срок (месяц) здания водобудки и земельного участка Ограничения (обременения) оцениваемых прав: не зарегистрировано (согласно Выписок из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости)
Цель оценки (необходимость проведения оценки)	Определение рыночной стоимости арендной платы в месяц
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Оценщику неизвестны
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Заключение договора аренды
Вид стоимости	Рыночная стоимость объекта оценки в предпосылке о текущем использовании объекта оценки
Дата оценки	23.10.2025 г.
Период проведения оценки	23.10.2025 г. – 23.10.2025 г.
Дата составления отчета об оценке	23.10.2025 г.
Дата осмотра, особенности проведения	21.10.2025 г., осмотр произведен в светлое время суток. Помощник оценщика проводил исключительно внешний осмотр и фотосъемку внутренних помещений. Во время



	проведения осмотра не проводилась строительно-техническая экспертиза, не применялись методы разрушающего контроля, не производился демонтаж покрытий, снятие каких-либо элементов отделки и прочих конструктивов объекта оценки.
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	Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в Разделе 5.
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых специалистов	Не привлекались
Форма составления отчета об оценке	Отчет об оценке составляется на бумажном и электронном носителе
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
Форма представления итоговой стоимости	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость.
Иные специфические требования к отчету об оценке	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин	Не требуется
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Вся необходимая информация предоставлена заказчиком на дату оценки
Оценщик приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость	Не приводит



Аналитический центр оценки и консалтинга «Интеллект»
г. Якутск, ул. Ойунского 5, офис 400,401,403 тел/факс (4112) 366-566, т. 8914-100-19-42,
8924-177-33-85, 8914-237-29-48

3. Раздел. Сведения о заказчике

Полное наименование организации	Акционерное общество «Водоканал»
Сокращенное наименование организации	АО «Водоканал»
Местоположение, реквизиты	677001, РС(Я), г. Якутск, ул. Богдана Чижика, 19 ИНН 1435219600 КПП 143501001 ОГРН 1091435008081 Р/с 406 028 100 140 200 000 62 Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) в г. Москве К/с 301 018 101 452 500 00 411 БИК 044 525 411



4. Раздел. Сведения об оценщике

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор:	Общество с ограниченной ответственностью «Аналитический центр оценки и консалтинга «Интеллект»
Сокращенное наименование:	ООО «АЦОК «Интеллект»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН):	1081435003210 от 27.03.2008 г.
Место нахождения:	677 000, Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Ойунского, д. 5, офис 400,401,403.
Телефон (факс):	(411-2) 366-566, т. 8914-290-0840, 8924-167-6313, 8924-177-3385, 8914-237-2948
Свидетельство о государственной регистрации:	№1081435003210 от 27.03.2008 г.
Страховой полис:	Договор №433-507-006592/25 страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности от 14.01.2025 г., срок действия страхования с 30.01.2025 г. по 29.01.2026 г.
Банковские реквизиты:	ИНН 1435199810 КПП 143501001 ОГРН 1081435003210 Наименование банка: Дальневосточный филиал ПАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК» БИК 040813744 К/с 30101810700000000744 Р/с 40702810607000008149

ФИО	Коркин Евгений Олегович	
Реквизиты	ИНН: 143509192997 ОГРНИП: 305143502600084, дата присвоения: 26.01.2005 г.	
Информация о членстве в СРОО	Коркин Евгений Олегович является членом саморегулируемой организации оценщиков - Ассоциация «Русское общество оценщиков», регистрационный № 001158 от 09.10.2007 г.	
Местонахождение СРОО	105006, Москва, 1-й Басманный пер., 2А.	
№, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке в Московской государственной технологической академии, по программе: «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП № 454670 от 28 июня 2003 г.	
№, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №041090-1 срок действия аттестата с 10.07.2024 г. по 10.07.2027 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» №041147-2 срок действия аттестата с 10.07.2024 г. по 10.07.2027 г.	
Стаж работы в оценочной деятельности	21 год	
Сведения о страховании гр. Ответственности	Договор обязательного страхования ответственности оценщика №433-507-076769/25 от 25.04.2025 г.	
Адрес местонахождения	677 000, Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Ойунского,5 офис 400,401,403. Телефон (факс): (411-2) 366-566, т. 8914-290-08-40 e-mail: intellcom@mail.ru	
Степень участия в составлении Отчета об оценке	Проведение расчетов Составление Отчета об оценке Подписание Отчета об оценке	
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях, оценщиках, отраслевых специалистах	Привлекались	
	ФИО	Петрова Надежда Николаевна
	Место работы, должность	Помощник оценщика
	Степень участия	Визуальный осмотр, фотосъемка
	Личная подпись, подтверждающая	Проведение осмотра 21.10.2025 г.



	проведение визуального осмотра, фото и видеосъемки	_____ Петрова Н.Н.	
Независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	• В отношении объекта оценки, являющегося предметом настоящего отчета, Оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также Оценщик не состоит в родстве, не имеет никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами объекта оценки или намеревающихся совершить с ним сделку. • В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора. • Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика и такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком Оценщика. • Не допускалось вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика, которое могло негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки. • Задание на оценку не основывалось на требовании определения минимального, максимального, или заранее оговоренного результата. • Оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью объекта оценки или с деятельностью, по его оценке, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости объекта оценки, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с объектом оценки. • ООО «АЦОК «Интеллект» не имеет имущественного интереса в объекте оценки, не является аффилированным лицом Заказчика оценки.		



5. Раздел. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

Настоящий отчет ограничивается нижеследующими условиями:

- В процессе подготовки настоящего отчета, Оценщик исходил из достоверности предоставленных Заказчиком документов, устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки (см. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки), а также из достоверности данных, полученных в результате осмотра объекта, интервью с руководителями и сотрудниками организации-собственника/арендатора оцениваемого имущества.
- Ответственность за достоверность сведений о составе имущественных прав на оцениваемый объект, их ограничениях и обременениях лежит на лице, предоставившем эти документы, т.е. на Заказчике. Оцениваемые имущественные права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. Юридическая экспертиза имущественных прав Оценщиком не проводилась.
- Чертежи и схемы, приведенные в отчете, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об оцениваемом объекте и не должны использоваться в каких-либо других целях.
- Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
- 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.
- Представитель оценщика проводил исключительно внешний осмотр и фотосъемку внутренних помещений. Во время проведения осмотра не проводилась строительно-техническая экспертиза, не применялись методы разрушающего контроля, не производился демонтаж покрытий, снятие каких-либо элементов отделки и прочих конструктивов объекта оценки. Данный факт доведен до сведения Заказчика и отражен в задании на оценку.
- Итоговая величина стоимости Объекта оценки, указанная в Отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с Объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
- Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита¹.
- Дата оценки приходится на период существенного ухудшения внешнеполитической и экономической ситуации в Российской Федерации, а также высокой неопределенности на внутреннем и внешнем рынках, затронувшей в той или иной степени все рынки и сегменты. Пользователь отчета должен понимать, что текущие обстоятельства оказали существенное влияние на рынок Объекта оценки и могут значительно влиять на стоимость Объекта оценки сейчас и в дальнейшем. Оценка степени такого влияния приводится и учитывается в Отчете исключительно в рамках доступной на дату оценки информации, которая по объективным причинам может претерпеть существенные изменения в краткосрочной перспективе.

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,

¹ Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)».



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 оценщики не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и заданием на оценку.
- Мнение оценщиков 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 оценщиков 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.
- Стоимость определяется в соответствии с принципом наиболее эффективного использования без учёта возможностей изменения категории земли и её разрешённого использования.
- При расчетах некоторые значения округлялись. При проверке расчетов могут быть незначительные расхождения из-за применения округления. Округление несущественно влияет на результат оценки.



6. Раздел. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Оценка проводится в рамках положений и методологии, в соответствии с:

1. Федеральным законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в РФ»;
2. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
3. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
4. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
5. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
6. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
7. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г.

Применяемый стандарт СРО «Русское общество оценщиков»

1. Стандарты и правила оценочной деятельности РОО, 2022 г.

Данный стандарт обязателен к применению всеми членами СРО «Русское общество оценщиков».



7. Раздел. Определение рыночной стоимости

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость;
- равновесная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

В рамках настоящего отчета определяется:

- **Рыночная стоимость** объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:
 - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
 - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
 - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
 - цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
 - платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Рыночная стоимость основана на предположении 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. К таким условиям могут относиться, например, синергии с другими активами, мотивация конкретного стратегического или портфельного инвестора, льготные налоговые или кредитные условия.



8. Раздел. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

При проведении оценки были выполнены следующие работы:

- Сбор информации о качественных и количественных характеристиках, текущем использовании объекта оценки.
- Проведение интервью с представителями Заказчика с целью сбора информации об объекте оценки.
- Сбор необходимой для проведения оценки информации (сбор рыночных данных, цены продаж (предложений) аналогичных объектов недвижимости, сбор данных для расчета корректировок, цены на строительство объектов и пр.).
- Анализ достаточности и достоверности полученной информации.
- Анализ рынка и выявление ценообразующих факторов на рынке объекта оценки.
- Выбор подходов к оценке стоимости и выбор метода (методов) расчета в рамках каждого из подходов к оценке.
- Осуществление необходимых расчетов для установления стоимости в рамках выбранных подходов к оценке.
- Согласование результатов оценки стоимости, полученных различными методами и подходами, если применялось несколько подходов и методов к установлению стоимости, и получение итогового значения стоимости объекта.
- Подготовка отчета об оценке.



9. Раздел. Описание имущества в отношении, которого определяется Объект оценки

9.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики имущества в отношении, которого определяется Объект оценки

Документы, предоставленные Заказчиком:

- Заявление на оценку от 16.10.2025 г. №033-7689;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 16.10.2025 г. №КУВИ-001/2025-192096507 (4 стр.);
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 16.10.2025 г. №КУВИ-001/2025-192095193 (18 стр.);
- Технический паспорт от 11.09.2006 г. (9 стр.).

9.2. Анализ достаточности и достоверности информации

Анализ достаточности информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация является **достаточной для** проведения оценки. Полагаем, на основе имеющейся информации, что использование дополнительной информации не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

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

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

9.3. Описание имущества в отношении, которого определяется Объект оценки

9.3.1. Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с имуществом в отношении, которого определяется Объект оценки

Имущество, в отношении которого определяется объект оценки	Правообладатель (и)	Правоустанавливающий документ	Наличие обременения и их характер (если есть)
Водобудки, назначение: нежилое, площадь 61,4 кв.м., количество этажей: 1, кадастровый номер 14:36:101026:47	Акционерное общество "Водоканал"	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 16.10.2025 г. №КУВИ-001/2025-192096507 (4 стр.)	Не зарегистрировано
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, ВРИ: объекты дорожного сервиса, площадь 1 201,00 кв.м., кадастровый номер 14:36:101042:50		Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 16.10.2025 г. №КУВИ-001/2025-192095193 (18 стр.)	Не зарегистрировано

9.3.2. Сведения о количественных и качественных характеристиках имущества, в отношении которого определяется Объект оценки, текущем использовании, физических свойствах, износе, устареваниях

Водобудки		
Характеристика	Значение	Источник информации
Тип объекта	Отдельно-стоящее здание	Визуальный осмотр
Имущественные права	Собственность	Выписка из Единого



		государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 16.10.2025 г. №КУВИ-001/2025-192096507 (4 стр.)
Правообладатель (и)	Акционерное общество "Водоканал"	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 16.10.2025 г. №КУВИ-001/2025-192096507 (4 стр.)
Балансодержатель	-	Информация не предоставлена
Балансовая стоимость, руб.	-	
Кадастровый номер	14:36:101026:47	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 16.10.2025 г. №КУВИ-001/2025-192096507 (4 стр.)
Общая площадь здания, кв.м.	61,4	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 16.10.2025 г. №КУВИ-001/2025-192096507 (4 стр.) Технический паспорт от 11.09.2006 г. (9 стр.).
Класс конструктивной системы здания согласно Укрупненным показателям стоимости строительства КО-ИНВЕСТ, 2020 г.	КС-7	Класс конструктивной системы здания определен исходя из конструктивных элементов объекта, указанных в Техническом паспорте от 11.09.2006 г.
Фундамент	Д/лежки	Технический паспорт от 11.09.2006 г. (9 стр.).
Стены	Лафет	
Перекрытия	Д/утепленные	
Год постройки	1990	
Этажность	1	
Подземные этажи	Отсутствуют	
Коммуникации	Все не обходимые для полноценного функционирования	
Наличие витринных окон	Отсутствуют	Визуальный осмотр
Внешняя отделка		
Стены	Проф. лист	Визуальный осмотр
Внутренняя отделка		
Проемы	Дверные: • входная группа – металлическая • внутренние – простые филленчатые Оконные: пластиковые стеклопакеты.	Визуальный осмотр
Стены	Стеновые панели	Визуальный осмотр
Потолок	Панели	Визуальный осмотр
Пол	Линолеум	Визуальный осмотр
Тип/состояние отделки	Имеют типовой ремонт (отделка "Стандарт") согласно Справочникам оценщика недвижимости ² Визуальный осмотр	
Парковка	Не организованная	Визуальный осмотр
Ограждение	Отсутствует	Визуальный осмотр
Подъездные пути (материал)	Асфальт	Визуальный осмотр
Территория (грунт, асфальт,	Грунт	Визуальный осмотр



бетон и т.д.)		
План/экспликация недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Имеется	Технический паспорт от 11.09.2006 г. (9 стр.).
Соответствие планировки недвижимого имущества, права на которое оцениваются, поэтажному плану	Соответствует	Визуальный осмотр
Информация о текущем использовании Объекта оценки	По назначению	Визуальный осмотр

Земельный участок		
Характеристика	Значение	Источник информации
Тип объекта	Земельный участок	Визуальный осмотр
Имущественные права	Собственность	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 16.10.2025 г. №КУВИ-001/2025-192095193 (18 стр.)
Правообладатель (и)	Акционерное общество "Водоканал"	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 16.10.2025 г. №КУВИ-001/2025-192095193 (18 стр.)
Балансодержатель	-	Информация не предоставлена
Балансовая стоимость, руб.	-	
Кадастровый номер	14:36:101042:50	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 16.10.2025 г. №КУВИ-001/2025-192095193 (18 стр.)
Кадастровая стоимость, руб.	1 128 352,08	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 16.10.2025 г. №КУВИ-001/2025-192095193 (18 стр.)
Общая площадь, кв.м.	1 201,00	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 16.10.2025 г. №КУВИ-001/2025-192095193 (18 стр.)
Категория земель	Земли населенных пунктов	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 16.10.2025 г. №КУВИ-001/2025-192095193 (18 стр.)
Разрешенное использование	Объекты дорожного сервиса	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 16.10.2025 г. №КУВИ-001/2025-192095193 (18 стр.)
Информация о текущем использовании объекта оценки	Размещение водобудки	Визуальный осмотр
Землеустроительное дело, номер	-	
Сейсмичность района в баллах	7	Определен с помощью Справочников укрупненных показателей стоимости строительства КО-ИНВЕСТ
Наличие коммуникаций	-	-
Наличие ГПЗУ	Информация заказчиком не предоставлена	
Форма	Близка к прямоугольной	Публичная кадастровая карта https://nspd.gov.ru
Рельеф	Не требующий изменений, ровный,	Визуальный осмотр



	сухой	
--	-------	--

9.3.3. Сведения о количественных и качественных характеристиках элементов, входящих в состав имущества в отношении, которого определяется Объект оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки

Элементов, входящих в состав имущества в отношении, которого определяется Объект оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки, не имеется.

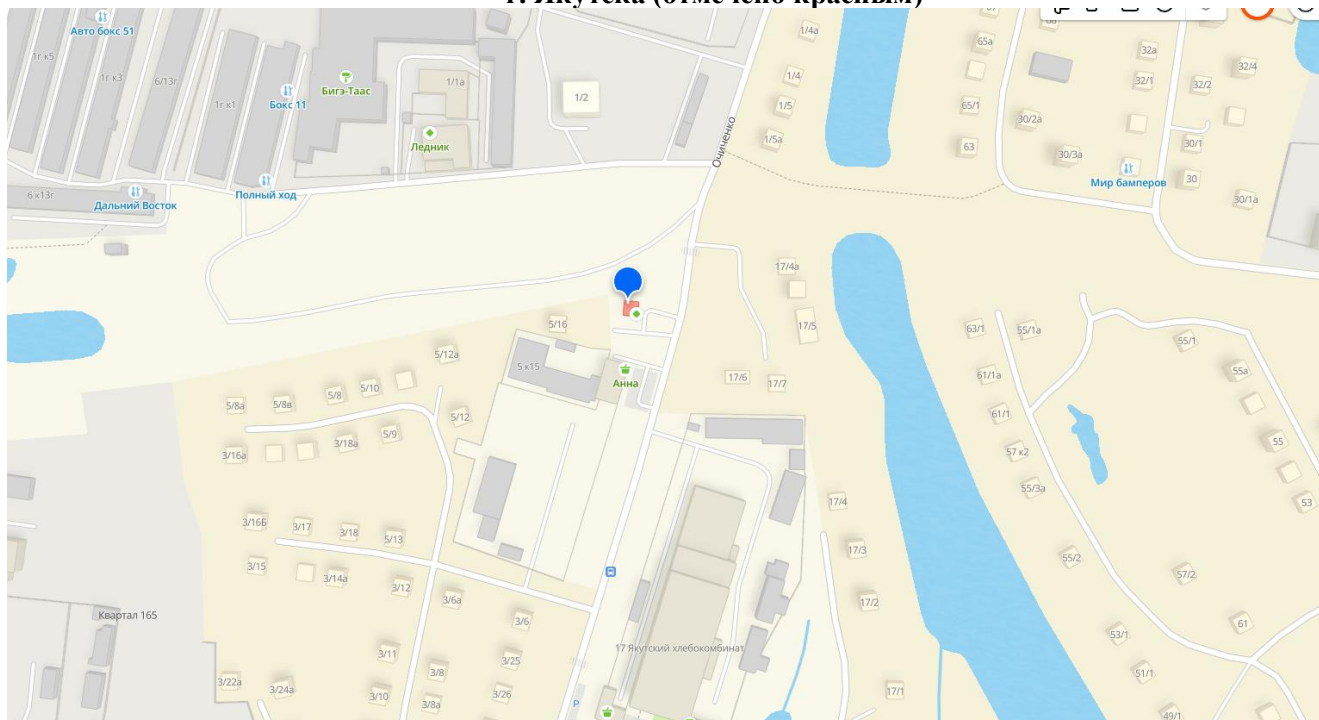
9.3.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к имуществу в отношении, которого определяется Объект оценки, существенно влияющие на его стоимость

Других факторов и характеристик, относящихся к имуществу в отношении, которого определяется Объект оценки, существенно влияющих на его стоимость, оценщиком в процессе изучения документации и осмотра не обнаружено.

9.3.5. Анализ местоположения имущества в отношении, которого определяется Объект оценки

Имущество в отношении, которого определяется Объект оценки, расположено в удалении от центральной части города, г. Якутск, ул. Очиченко. Преобладающий тип застройки района производственно-складские объекты, жилые дома. Транспортная доступность к Объекту оценки характеризуется как «свободная».

Отображение имущества в отношении, которого определяется Объект оценки на карте г. Якутска (отмечено красным)



Отображение имущества в отношении, которого определяется Объект оценки на Публичной кадастровой карте (отмечено розовым)



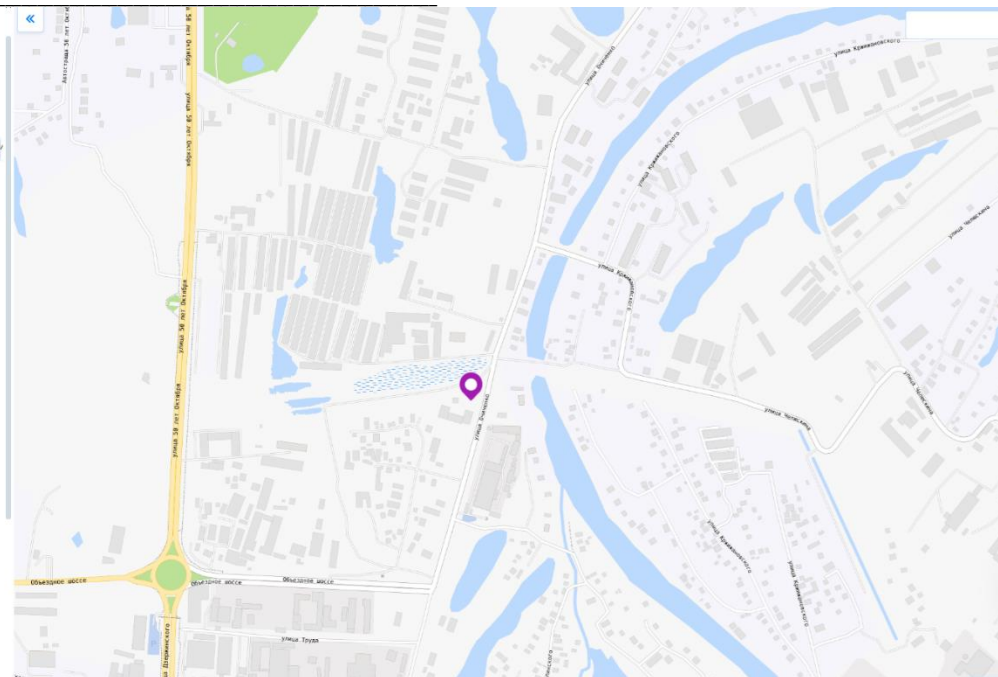
[← Назад в найденные объекты](#)

Здание: 14:36:101026:47

Без координат границ



Информация	Сервисы	Объекты	Связанные ЗУ
Вид объекта недвижимости		Здание	
Дата присвоения		01.07.2012	
Кадастровый номер		14:36:101026:47	
Кадастровый квартал		14:36:000000	
Адрес		Республика Саха (Якутия), г.Якутск, ул.Очиченко, д.4а	
Наименование		Водобудки	
Назначение		Нежилое	
Площадь общая		61,4 кв. м	
Статус		Ранее учтенный	
Форма собственности		-	
Кадастровая стоимость		1 961 055,74 руб.	
Удельный показатель кадастровой стоимости		31 939,02 руб./ кв. м	
Количество этажей (в том числе подземных)		1	
Количество подземных этажей		-	
Материал стен		-	

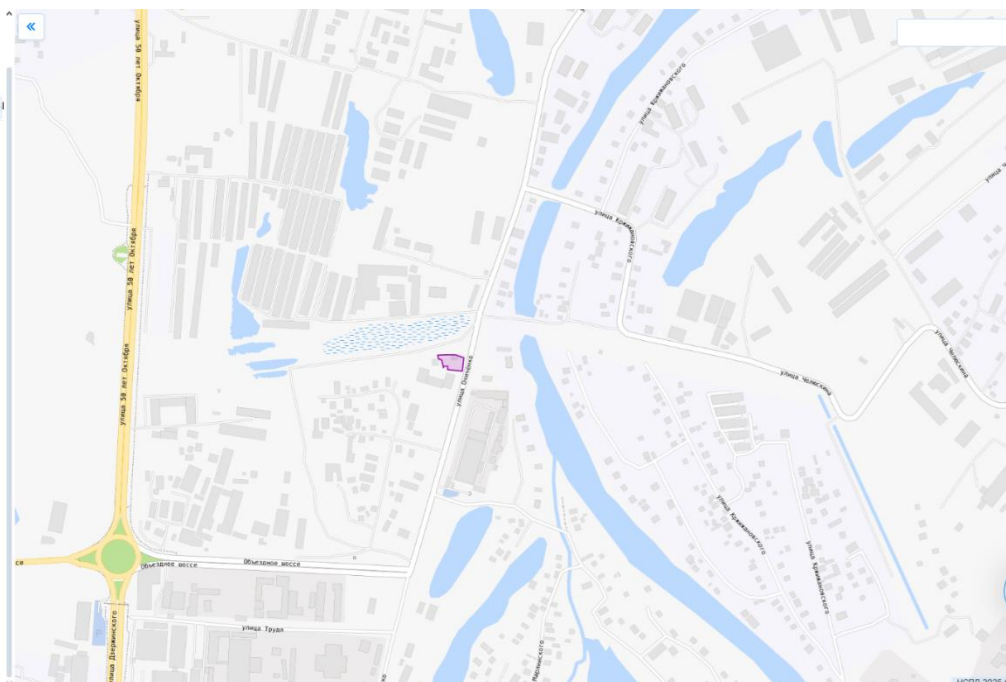


[← Назад в найденные объекты](#)

Земельный участок: 14:36:101042:50



Информация	Сервисы	Объекты	Части ЗУ	Сост.
Вид объекта недвижимости		Земельный участок		
Вид земельного участка		Землепользование		
Дата присвоения		23.06.2006		
Кадастровый номер		14:36:101042:50		
Кадастровый квартал		14:36:101042		
Адрес		Адрес ориентира: Республика Саха (Якутия) г. Якутск ул. Очиченко, участок находится в км на на север		
Площадь уточненная		1 201 кв. м		
Площадь декларированная		-		
Площадь		-		
Статус		Ранее учтенный		
Категория земель		Земли населенных пунктов		
Вид разрешенного использования		Объекты дорожного сервиса		
Форма собственности		-		
Кадастровая стоимость		1 128 352,08 руб.		
Удельный показатель кадастровой стоимости		939,51 руб./кв. м		



9.4. Фотографическое изображение имущества в отношении, которого определяется Объект оценки



Фото 1



Фото 2



Фото 3



Фото 4



Фото 5



Фото 6



Фото 7



Фото 8



Фото 9



Фото 10

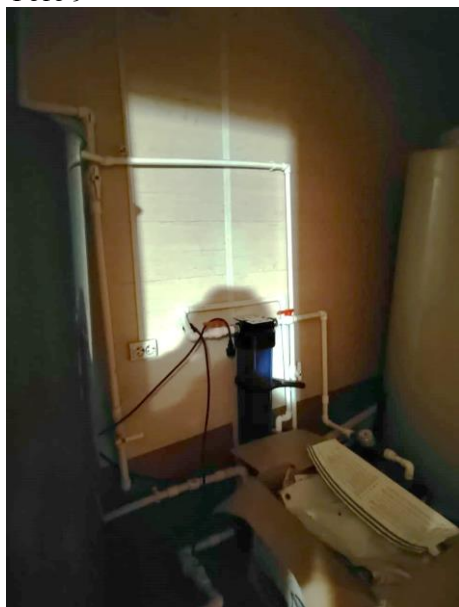


Фото 11



Фото 12



Фото 13



Фото 14



Фото 15



Фото 16



Фото 17



Фото 18



Фото 19



Фото 20



Фото 21

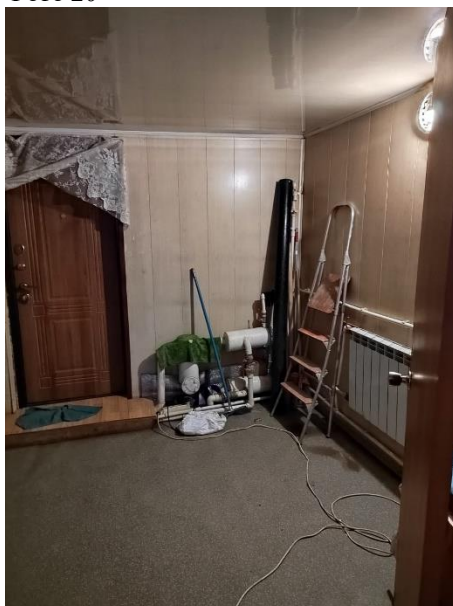


Фото 22



Фото 23



Фото 24



Фото 25



10. Раздел. Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость

10.1. О текущей ситуации в российской экономике по состоянию на Август 2025 года³

1. По оценке Минэкономразвития России, в августе 2025 года ВВП вырос на +0,4% г/г, как и в июле. С исключением сезонного фактора 0,0% м/м SA. По итогам 8 месяцев 2025 года рост ВВП составил +1,0% г/г.
2. Индекс промышленного производства в августе 2025 года вырос на +0,5% г/г после +0,7% г/г в июле. С исключением сезонного фактора рост составил +0,7% м/м SA. По итогам 8 месяцев 2025 года выпуск промышленности в целом увеличился на +0,8% г/г.
3. Выпуск обрабатывающей промышленности в августе вырос на +2,4% г/г после +1,5% г/г в июле. С исключением сезонного фактора рост на +1,9% м/м SA. В целом за 8 месяцев 2025 года рост обрабатывающего сектора составил +3,2% г/г. Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Август 2025 года».
4. Объёмы строительных работ в августе показали небольшой рост: +0,1% г/г после роста на +3,3% г/г в июле. По итогам 8 месяцев 2025 года объёмы строительства увеличились на +3,5% г/г.
5. Рост выпуска продукции сельского хозяйства в августе составил +6,1% г/г после снижения -0,4% г/г в июле. По итогам 8 месяцев выпуск увеличился на +1,2% г/г. По предварительным данным Росстата, в августе производство мяса -0,8% г/г, как и в июле, производство молока увеличилось на +0,3% г/г после +0,8% г/г месяцем ранее, производство яиц – на +4,3% г/г после +3,3% г/г месяцем ранее. За 8 месяцев 2025 года производство мяса выросло на +0,1% г/г, молока – на +0,3% г/г, яиц – на +4,3% г/г.
6. Динамика грузооборота транспорта в августе составила -3,2% г/г после -1,8% г/г в июле. В целом по итогам 8 месяцев 2025 года показатель изменился -0,9% г/г относительно уровня прошлого года.
7. Потребительская активности в августе продемонстрировала оживление роста. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в августе вырос на +2,9% г/г против +2,2% г/г в июле. В целом рост потребительской активности за 8 месяцев 2025 года составил +2,5% г/г. Оборот розничной торговли в августе ускорил рост до +2,8% г/г в реальном выражении после +2,0% г/г в июле. По итогам 8 месяцев 2025 года оборот увеличился на +2,2% г/г. 2 Платные услуги населению¹ в августе выросли на +2,1% г/г после роста на +2,0% г/г месяцем ранее. За 8 месяцев 2025 года показатель увеличился на +2,3% г/г. Рост оборота общественного питания в августе ускорился до +9,0% г/г после +7,2% г/г в июле. За 8 месяцев 2025 года прирост оборота составил +8,1% г/г.
8. Инфляция в августе 2025 года замедлилась до 8,14% г/г после 8,79% г/г в июле 2025 года. По состоянию на 29 сентября 2025 года инфляция год к году 8,01% г/г (на 22 сентября 7,99% г/г). С начала года по 29 сентября потребительские цены выросли на 4,29%. Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в августе замедлился до +1,9% г/г после +2,4% г/г в июле. В целом по промышленности цены снизились на -0,4% г/г после снижения на -0,3% г/г в июле.
9. На рынке труда в августе уровень безработицы обновил очередной исторический минимум – 2,1% рабочей силы (2,2% рабочей силы с мая по июль 2025 года). В июле 2025 года (по последним оперативным данным) продолжили увеличиваться темпы роста заработных плат. Реальная заработная плата выросла на +6,6% г/г против +5,1% г/г в июне, номинальная – на +16,0% г/г против +15,0% г/г месяцем ранее и составила 99 305 рубля. За 7 месяцев 2025 года рост номинальной заработной платы составил +14,7% г/г, реальной – +4,5% г/г.

³https://www.economy.gov.ru/material/file/9ce598407e4e389e400a8182d58f4ad7/O_tekushchey_situatsii_v_rossiyskoy_ekonomike_avgusta_2025_goda.pdf



ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– авг.25	авг.25	июл.25	II кв. 25	июнь 25	май.25	апр.25	I кв. 25	мар.25	фев.25	янв.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Экономическая активность																	
ВВП	1,0	0,4	0,4	1,1	1,0	0,7	1,5	1,4	1,1	0,5	2,7	4,3	4,5	3,3	4,3	5,4	4,1
Сельское хозяйство	1,2	6,1	-0,4	1,4	1,5	1,3	1,4	1,7	1,6	1,4	2,1	-3,2	-8,6	-2,6	1,4	1,9	0,2
Строительство	3,5	0,1	3,3	2,4	0,0	0,1	7,9	6,9	2,6	11,9	7,4	2,1	3,3	0,1	2,9	1,7	9,0
Оптовая торговля	-3,7	-5,3	-5,1	-4,2	-2,7	-7,6	-2,2	-2,1	-3,0	-4,7	1,9	6,9	5,5	3,6	8,1	11,7	10,0
Суммарный оборот	2,5	2,9	2,2	2,1	1,8	2,2	2,4	2,7	1,9	2,1	4,2	7,1	5,1	6,0	7,8	9,9	8,0
Розничная торговля	2,2	2,8	2,0	1,6	1,2	1,8	1,9	2,6	1,3	1,8	4,7	7,7	5,1	6,3	8,5	11,5	8,0
Платные услуги населению	2,3	2,1	2,0	2,4	2,7	1,7	2,9	2,3	2,7	2,0	2,4	4,3	3,9	3,4	5,0	5,0	6,9
Общественное питание	8,1	9,0	7,2	8,1	7,4	11,4	8,5	7,1	8,0	6,9	6,4	11,9	12,0	13,4	11,2	10,7	13,9
Грузооборот транспорта	-0,9	-3,2	-1,8	0,7	1,4	-1,1	1,8	-1,3	-1,1	-3,3	0,4	0,5	0,9	0,4	-0,9	1,5	-0,6
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-1,8	-4,0	-3,0	-1,7	0,1	-4,5	-0,5	-0,7	-2,4	-2,2	2,7	-2,6	-2,3	-2,6	-2,2	-3,3	2,0
Инвестиции в основной капитал	4,3 ¹	-	-	1,5	-	-	-	8,7	-	-	-	7,4	4,9	5,7	8,7	14,8	9,8
Промышленное производство	0,8	0,5	0,7	1,6	1,9	1,4	1,3	0,1	0,2	-0,9	0,9	5,6	6,8	3,8	5,1	6,4	4,3
Добыча полезных ископаемых	-2,4	-2,5	0,0	-1,4	-1,2	-1,6	-1,3	-4,0	-4,3	-5,4	-2,5	-0,4	-0,4	-1,1	-1,2	1,1	-1,0
Обрабатывающие производства	3,2	2,4	1,5	3,6	4,2	3,6	3,1	3,7	3,5	2,5	5,2	9,8	12,1	6,9	9,6	10,5	8,7
Индекс потребительских цен	9,6	8,1/8,0 ²	8,8	9,8	9,4	9,9	10,2	10,1	10,3	10,1	9,9	9,5	9,0	8,9	8,3	7,6	7,4
Индекс цен производителей																	
Промышленность	3,4	-0,4	-0,3	1,0	0,1	0,3	2,7	8,4	6,0	9,8	9,7	12,1	4,8	9,7	16,2	19,3	4,0
Добыча полезных ископаемых	-7,0	-14,2	-14,7	-14,9	-16,5	-17,3	-11,1	6,9	-1,6	10,8	12,1	17,7	-5,2	9,5	35,4	45,3	4,2
Обрабатывающие производства	5,3	1,9	2,4	4,5	3,4	4,3	5,9	8,4	7,5	9,3	8,7	11,2	7,6	10,0	12,8	15,0	2,8
в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– авг.25	авг.25	июл.25	II кв. 25	июнь 25	май.25	апр.25	I кв. 25	мар.25	фев.25	янв.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023

Рынок труда и доходы населения																	
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	4,5 ³	-	6,6	4,6	5,1	4,2	4,6	3,4	0,1	3,2	6,5	9,7	9,0	8,1	7,8	11,0	8,2
Номинальная заработная плата рублей	99 680 ³	-	99 305	100 023	103 183	99 422	97 375	92 305	97 645	89 646	88 981	89 069	100 620	83 891	86 495	80 582	74 854
в % к соотв. периоду предыдущего года	14,7 ³	-	16,0	14,9	15,0	14,5	15,3	13,8	10,5	13,6	17,1	19,0	18,8	17,8	16,7	19,5	14,6
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	6,9 ¹	-	-	5,6	-	-	-	8,3	-	-	-	8,4	7,5	11,6	8,1	6,3	6,5
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	7,8 ¹	-	-	7,0	-	-	-	8,7	-	-	-	7,3	4,1	11,1	8,9	6,0	6,1
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	0,1	0,2	0,4	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,2	0,0	-0,2	0,1	0,1	-0,1	0,4	0,0	0,5
млн чел.	76,0	76,5	76,6	76,1	76,3	76,2	75,9	75,5	75,8	75,5	75,3	76,1	76,4	76,3	76,1	75,5	76,0
млн чел. (SA)	76,2	76,2	76,3	76,2	76,2	76,2	76,1	76,1	76,2	76,1	76,0	76,1	76,1	76,0	76,2	76,1	76,0
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	0,5	0,6	0,7	0,4	0,2	0,6	0,3	0,4	0,6	0,4	0,3	0,8	0,7	0,5	1,0	0,7	1,4
млн чел.	74,3	75,0	75,0	74,4	74,6	74,5	74,2	73,7	74,1	73,7	73,5	74,2	74,7	74,5	74,2	73,4	73,6
млн чел. (SA)	74,5	74,5	74,7	74,5	74,5	74,5	74,4	74,4	74,5	74,3	74,2	74,2	74,3	74,2	74,2	74,0	73,6
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-14,1	-13,6	-11,5	-13,7	-10,5	-17,5	-12,9	-15,3	-14,6	-15,3	-15,9	-20,2	-20,9	-19,4	-19,3	-21,2	-19,7
млн чел.	1,7	1,6	1,6	1,7	1,7	1,7	1,7	1,8	1,7	1,8	1,8	1,9	1,8	1,8	1,9	2,1	2,4
млн чел. (SA)	1,7	1,6	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,8	1,8	1,9	1,8	1,9	2,0	2,1	2,4
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,5	61,6	61,7	61,6	61,6	61,6	61,5	61,3	61,4	61,3	61,2	61,3	61,5	61,3	61,3	61,2	60,8
Уровень безработицы в % к рабочей силе SA	2,2	2,1	2,2	2,2	2,2	2,2	2,3	2,3	2,3	2,4	2,4	2,5	2,3	2,4	2,6	2,8	3,2
	2,2	2,1	2,2	2,2	2,2	2,2	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3	2,5	2,3	2,5	2,6	2,7	3,2

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ I полугодие 2025 г.

² В августе 2025 г. / по состоянию на 29 сентября 2025 г.

³ В январе – июле 2025 г.

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перей



ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.- авг.25	авг.25	июл.25	II кв. 25	июнь.25	май.25	апр.25	I кв. 25	мар.25	фев.25	январ.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Промышленное производство	0,8	0,5	0,7	1,6	1,9	1,4	1,3	0,1	0,2	-0,9	0,9	5,6	6,8	3,8	5,1	6,4	4,3
Добыча полезных ископаемых	-2,4	-2,5	0,0	-1,4	-1,2	-1,6	-1,3	-4,0	-4,3	-5,4	-2,5	-0,4	-0,4	-1,1	-1,2	1,1	-1,0
добыча угля	-1,6	-5,4	-7,1	-2,2	-2,7	-4,0	0,0	1,8	-1,1	2,8	3,9	3,7	4,0	1,0	1,9	7,9	0,3
добыча металлических руд	2,2	-2,5	2,3	3,7	3,9	4,9	2,2	2,5	1,2	0,2	6,2	2,9	5,0	2,4	1,6	2,7	-1,7
добыча прочих полезных ископаемых	-11,9	-24,9	-6,7	-11,6	-24,8	-9,9	1,5	-8,1	-22,8	-3,9	4,3	0,7	5,6	-1,5	-4,2	3,4	-3,4
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-0,1	-1,4	5,3	1,6	4,2	2,2	-1,6	-3,3	-6,0	-0,9	-2,6	4,5	9,5	2,4	-1,6	7,4	3,4
Обрабатывающие производства	3,2	2,4	1,5	3,6	4,2	3,6	3,1	3,7	3,5	2,5	5,2	9,8	9,5	2,4	9,6	10,5	8,7
пищевая промышленность в т.ч.	-1,2	-2,1	0,8	-0,9	1,0	-2,4	-1,2	-1,8	-2,2	-4,0	1,1	5,3	4,5	3,4	6,0	7,8	5,2
пищевые продукты	-0,9	-1,9	2,7	-1,5	0,1	-3,4	-1,1	-1,2	-1,2	-3,0	0,7	4,5	3,1	2,1	6,3	7,0	6,6
напитки	-3,8	-5,8	-7,0	1,0	2,1	1,4	-0,5	-7,3	-8,2	-12,1	-0,1	12,1	12,7	13,0	6,9	16,7	1,1
табачные изделия	2,6	6,2	-10,4	4,3	16,1	4,8	-5,8	4,7	-2,5	4,3	14,7	-2,4	4,0	-3,7	-2,5	-6,3	-10,0
лёгкая промышленность в т.ч.	-4,2	-5,6	-4,6	-5,1	-5,1	-5,3	-4,7	-2,7	-3,7	-0,9	-3,5	9,6	11,1	4,2	9,3	14,7	11,4
текстильные изделия	-1,1	2,9	2,0	-5,8	-5,1	-9,0	-3,4	1,3	-3,3	5,2	2,3	9,7	7,7	6,3	15,1	10,2	3,7
одежда	-2,4	-9,1	-7,0	-2,0	-3,0	0,4	-3,2	1,0	-1,9	4,1	1,3	12,3	21,3	5,7	7,4	15,4	15,2
кожа и изделия из неё	-15,6	-12,2	-10,4	-12,4	-11,0	-14,5	-11,5	-21,2	-9,4	-26,8	-28,6	1,5	-11,6	-4,1	3,6	21,2	15,6
деревообрабатывающий комплекс	-3,7	-5,2	-3,9	-5,1	-3,9	-7,3	-4,0	-1,8	-2,3	-3,6	0,7	4,3	2,2	1,0	5,0	10,3	1,3
в т.ч.																	
обработка древесины и производство изделий из н неё	-2,6	-3,4	-1,2	-3,8	-1,9	-6,9	-2,6	-1,6	-1,0	-2,8	-1,0	5,0	4,9	0,8	3,4	12,1	-1,6
бумага и бумажные изделия	-2,7	-3,0	-4,2	-3,6	-2,7	-6,1	-1,8	-1,3	-1,4	-4,3	2,1	4,5	2,0	3,1	4,4	9,2	2,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-10,4	-17,8	-10,6	-13,7	-13,1	-12,4	-15,5	-4,1	-8,9	-3,2	0,9	1,7	-4,8	-5,3	11,1	9,4	6,3
производство кокса и нефтепродуктов	0,0	-6,3	0,2	2,6	4,9	1,4	1,6	-0,5	1,2	-3,7	0,9	-1,4	-0,5	0,1	-1,8	-3,3	2,5
химический комплекс	0,5	-2,3	0,4	0,4	0,8	-1,4	2,0	1,7	2,2	-1,3	4,4	6,9	7,2	5,9	5,8	9,0	4,9
в т.ч.																	
химические вещества и химические продукты	-0,6	-4,1	0,1	0,0	0,6	-1,2	0,8	-0,2	-1,2	-1,6	2,2	5,1	4,9	4,2	3,3	8,0	5,2
лекарственные средства и медицинские материалы	14,6	16,0	13,6	12,8	11,4	10,0	17,2	16,4	25,3	3,1	22,2	19,8	25,8	19,3	20,1	13,1	-0,4
резиновые и пластмассовые изделия	-6,8	-10,2	-9,3	-8,1	-7,0	-11,4	-5,7	-3,0	-3,4	-3,8	-1,5	3,7	0,8	1,5	4,1	9,3	8,0
в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.- авг.25	авг.25	июл.25	II кв. 25	июнь.25	май.25	апр.25	I кв. 25	мар.25	фев.25	январ.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-8,6	-10,4	-8,4	-8,2	-8,4	-9,6	-6,4	-8,1	-7,1	-9,3	-8,1	7,8	6,3	6,3	7,0	13,3	0,9
металлургический комплекс	1,4	-1,1	-6,1	2,2	5,0	1,9	-0,1	4,8	3,7	3,7	8,1	6,6	5,5	3,5	9,7	9,0	8,7
в т.ч.																	
металлургия	-4,0	-8,4	-10,2	-2,4	-0,4	-0,4	-6,5	-1,5	-0,7	-3,4	-0,4	-1,5	-3,0	-1,6	-0,4	-1,0	3,0
готовые металлические изделия	18,1	21,2	6,4	16,3	21,6	8,8	19,5	24,4	17,2	25,6	34,4	31,6	31,7	19,2	41,0	39,8	26,4
машиностроительный комплекс	10,9	15,7	10,6	7,6	2,7	14,6	5,9	12,4	7,5	16,5	15,5	22,3	24,1	17,0	20,6	27,6	25,0
в т.ч.																	
компьютеры, электроника, оптика	13,8	12,0	7,8	17,7	11,1	23,7	19,2	12,2	15,3	17,8	1,9	27,9	29,9	19,6	27,2	37,6	39,4
электрооборудование	-3,7	-7,3	-6,5	-5,6	-6,1	-8,0	-2,5	1,0	-5,1	6,2	3,8	10,2	15,9	5,5	6,8	11,9	20,6
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-3,6	-9,7	-11,9	-2,3	0,9	-1,3	-6,2	0,5	-9,1	-0,4	16,4	2,3	4,3	-3,4	1,8	7,5	8,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-19,1	-28,8	-26,5	-23,0	-28,9	-27,6	-13,5	-9,2	-12,6	-8,8	-5,4	18,2	12,5	10,1	19,5	36,5	16,0
прочие транспортные средства и оборудование	36,4	62,2	49,1	25,4	16,8	45,3	15,1	33,5	24,7	40,7	40,1	34,2	38,6	32,8	30,3	30,7	29,0
прочие производства в т.ч.	-1,3	-5,2	-1,1	-2,7	-8,0	-3,1	3,7	1,9	2,9	-0,2	2,9	14,2	17,9	8,2	15,0	14,7	7,0
в т.ч.																	
мебель	-8,8	-12,7	-12,0	-10,2	-9,5	-16,5	-4,7	-4,7	-5,6	-4,4	-4,2	16,3	8,8	12,7	18,0	29,9	11,5
прочие готовые изделия	-2,7	-12,6	-3,1	-2,3	-2,4	-3,1	-1,3	1,4	-1,0	1,3	4,8	12,0	7,1	9,7	18,5	14,7	13,4
ремонт и монтаж машин и оборудования	0,6	-2,3	1,6	-1,1	-8,6	-0,1	6,3	3,4	5,4	0,5	4,2	14,1	21,7	6,9	13,8	11,3	5,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-2,2	-0,2	-0,6	0,1	-1,2	-0,9	1,9	-4,4	-2,2	-3,4	-7,4	2,4	-0,1	2,0	2,2	5,3	0,0
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-3,9	-5,6	-5,5	-4,3	-3,7	-4,0	-5,2	-2,3	-3,7	-3,8	0,9	3,8	2,9	2,8	4,6	4,8	0,3

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России



10.2. Социально-экономическое положение Республики Саха (Якутия) по состоянию на
Июль 2025 года⁴

ОСНОВНЫЕ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЕСПУБЛИКИ

	Январь-июль 2025 г.		Июль 2025 г.		
	всего	в % к январю- июлю 2024 г.	всего	в % к	
				июлю 2024 г.	июню 2025 г.
	1	2	3	4	5
Индекс промышленного производства		101,0		97,2	114,0
Продукция сельского хозяйства (в хозяйствах всех категорий), млн рублей ^{х1)}		98,7		96,1	в 2,9 р.
Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", млн рублей ^х	163 730,4	88,8	26 479,4	73,5	84,5
Ввод в действие жилых домов, м ² общей площади ²⁾	415 809	91,8	47 635	56,5	98,8
в т.ч. индивидуальных жилых домов, построенных населением	322 825	110,7	39 062	79,3	119,3
Грузооборот автомобильного транспорта, тыс. тонно-км ³⁾	470 838,5	153,3	55 083,8	163,7	106,7
Пассажирооборот автомобильного транспорта общего пользования, тыс. пасс.-км ⁴⁾	148 674,0	102,7	18 301,9	98,6	94,5
Оборот розничной торговли, млн рублей ^х	233 312,5	103,0	36 891,0	102,8	103,9
Объем платных услуг населению, млн рублей ^х	72 280,7	94,5	11 587,4	95,5	98,3
Инвестиции в основной капитал, млн рублей ^{х5)}	279 470,6	93,1	158 808,3	90,3	131,6
Индекс потребительских цен на товары и услуги		109,8		109,6	101,1
на все товары		108,8		108,7	100,3
на услуги		112,1		111,7	102,8
Индекс цен производителей промышленных товаров (реализуемых на внутренний рынок)		103,3		96,2	98,0
Общая численность безработных в возрасте 15 лет и старше, тыс. человек ⁶⁾	18,0	71,3			89,8
Численность официально зарегистрированных безработных (на конец месяца, человек ⁷⁾	2 518	74,1	2 351	79,1	100,2
^х Темпы роста (снижения) приведены в сопоставимых ценах. ¹⁾ Во второй графе данные за 1 полугодие 2025 г. в % к 1 полугодью 2024 г., в четвертой - 2 квартал 2025 г. в % к 2 кварталу 2024 г., в пятой - 2 квартал 2025 г. в % к 1 кварталу 2025 г. 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. ⁴⁾ Данные предоставляются перевозчиками, осуществляющими коммерческие перевозки пассажиров на основании действующей лицензии. ⁵⁾ По полному кругу хозяйствующих субъектов, включая досчеты на инвестиции, не наблюдаемые прямыми статистическими методами. В первой графе данные за 1 полугодие 2025 г., во второй - 1 полугодие 2025 г. в % к 1 полугодью 2024 г., в третьей - 2 квартал 2025 г., в четвертой - 2 квартал 2025 г. в % к 2 кварталу 2024 г., в пятой - 2 квартал 2025 г. в % к 1 кварталу 2024 г. ⁶⁾ Численность является средней за период с целью исключения сезонных колебаний и увеличения представительности данных. В первой графе данные в среднем за май-июль 2025 г., во второй - май-июль 2025 г. в % к май-июлю 2024 г., в пятой - май-июль 2025 г. в % к апрелю-июню 2025 г. ⁷⁾ По данным Государственного комитета РС(Я) по занятости населения. В первой графе данные в среднем за период.					

	I полугодие 2025 г.	В % к I полугодью 2024 г.	Июль 2025 г.	В % к	
				июлю 2024 г.	маю 2025 г.
Среднемесячная начисленная заработная плата (с учетом субъектов малого предпринимательства - юридических лиц)					
номинальная, рублей	137 240,7	111,9	146 480,4	112,4	94,5
реальная		101,9		102,7	94,3

10.3. Определение сегмента рынка⁵

⁴<https://14.rosstat.gov.ru/>

⁵



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.

В 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 торгового назначения:

Таблица 7. Используемая в данном издании классификация объектов торгового назначения.

№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
Торговая недвижимость		
1	Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	Здания или комплексы зданий со своей территорией: торговые комплексы (ТК), торгово-развлекательные комплексы (ТРК), торговые центры (ТЦ), моллы, гипермоллы, гипермаркеты, а также торговые помещения/площади, расположенные в них. Торговый центр — это совокупность предприятий торговли, услуг, общественного питания и развлечений, подобранных в соответствии с концепцией и осуществляющих свою деятельность в специально спланированном здании (или комплексе таковых), находящемся в профессиональном управлении и поддерживаемом в виде одной функциональной единицы. В торгово — развлекательных центрах представлен комплексный спектр услуг, а так же широкий выбор товаров. Особенности таких торговых центров выражены именно в широком ассортименте предлагаемых развлекательных услуг: бильярд, бани, сауны, бассейны, детские комнаты, кинотеатры. По нормативам Международного совета торговых центров ICSC к торговым центрам относятся объекты общей площадью более 3500 кв. м.



Таблица 7. Продолжение.

№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
2	Стрит-ритейл	Стрит-ритейл (англ. street retail) - разновидность торговой недвижимости, представляющая собой торговые помещения, расположенные на первых этажах коммерческих или жилых зданий, имеющие отдельный вход с улицы и собственные витрины. Главное требование к таким помещениям – большая проходимость. Большая часть помещений имеет средний размер в пределах 70-150 м ² . Формат оптимально подходит для розничной торговли продовольственными и непродовольственными товарами; предприятий бьюти-сферы, финансовых и банковских организаций; бизнеса в сфере услуг, заведений общепита. Все помещения стрит-ритейл можно разделить на две категории: элитные объекты – располагаются на оживленных улицах центральной части города, в деловом центре. Первые этажи здесь обычно заняты монобрендовыми бутиками, фешенебельными ресторанами и т.д. и спальные объекты – коммерческие площади, которые находятся на тихих улицах вблизи центра города, на оживленных магистралях периферийных районов.

Таблица 7. Окончание.

№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
		Данное описание «стрит-ритейла» характерно для большинства исследуемых городов России. Однако, для таких крупных городов как Москва и Санкт-Петербург актуально понятие «торговый коридор». Под ним следует понимать улицы с наиболее активным пешеходным трафиком в связи с чем на них резко увеличивается количество объектов торговой недвижимости в формате стрит-ритейла. Среди «торговых коридоров» Москвы следует выделить следующие улицы: Кутузовский проспект, Третьяковский проезд, Старый Арбат, Новый Арбат, Столешников переулок, Петровка, Кузнецкий Мост, Никольская улица, Тверская улица на отрезке от Охотного Ряда до Пушкинской площади, Маросейка. В Санкт-Петербурге наиболее активными улицами с большим количеством объектов торговли считаются: Средний проспект Васильевского острова (далее «ВО»), 6 и 7 линии ВО, Большой проспект Петроградской стороны, Каменноостровский проспект, Б. Конюшенная ул., основная часть Невского проспекта, Старо-Невский проспект, Владимирский проспект, ул. Рубинштейна, ул. Садовая, Московский проспект».
3	Торговые площади	Торговые площади - встроенные помещения, предназначенные для торговли, которые не располагаются в торгово-развлекательных центрах, районных/микрорайонных центрах и которые нельзя отнести к классу "стрит-ритейл". К этому классу относятся также небольшие отдельно стоящие магазины.

Классификация объектов офисного назначения:



Таблица 6. Используемая в данном издании классификация объектов офисного назначения.

№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
Офисная недвижимость		
1	Высококласные офисы (Офисы классов А, В*)	Высококласные бизнес-центры, деловые, офисные центры, оборудованные современными инженерными системами (климат-контроль), с развитой инфраструктурой и прочими характеристиками соответствующих классов недвижимости, а также офисные помещения, расположенные в них. Планировки открытые, позволяющие менять конфигурацию расположения офиса в соответствии с требованиями и пожеланиями арендатора, а внутренняя отделка выполняется либо по авторскому дизайну (с учетом предпочтений крупнейших арендаторов) либо по индивидуальному заказу арендатора (отделка «под арендатора») с применением высококачественных материалов. В офисах этих классов, как правило, высококачественное управление комплексом, отвечающее международным стандартам. Имеется организованная охраняемая парковка (подобные офисные здания могут иметь как наземную, так и подземную стоянку) и круглосуточная охрана внутри здания. Инфраструктура, как правило, обеспечивает любые нужды арендаторов. Есть конференц-зал, кафетерий/столовая для сотрудников, банкомат, фитнес-центр, парикмахерская и другие сервисные службы. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 года.

* В случае целесообразности выделения параметров отдельно для офисов классов А и В, рекомендуется применять классификацию согласно Методическим рекомендациям по анализу ликвидности объектов недвижимости для целей залога (см. продолжение таблицы). Ссылка: <https://asros.ru/upload/iblock/740/xjo4p0j30burtjta4x4bfkpr13rxdz3/MR-po-likvidnosti.pdf>



Таблица 6. Продолжение.

№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
1.1	Высококласные офисы (Офисы класса А)	Офисные помещения класса «А» являются наиболее престижными. Офисы расположены главным образом в центральной части города. Близость к остановкам общественного транспорта (метро, при наличии) и транспортное расположение для такого типа офисных зданий является важным критерием. Это специализированные бизнес-центры новой постройки, либо полностью реконструированные здания. Обязательно наличие полной и правильно оформленной юридической документации на право собственности и эксплуатации здания. В офисах класса «А» высококачественное управление комплексом, отвечающее международным стандартам. Планировки открытые, позволяющие менять конфигурацию расположения офиса в соответствии с требованиями и пожеланиями арендатора, а внутренняя отделка выполняется либо по авторскому дизайну (с учетом предпочтений крупнейших арендаторов) либо по индивидуальному заказу арендатора (отделка «под арендатора») с применением высококачественных материалов. Современные качественные окна и хороший вид, обязательный атрибут офисов этого класса. Здания оборудованы лучшими современными инженерными системами: хорошие системы вентиляции и кондиционирования, системы климат-контроля. Телекоммуникационные услуги предоставляются провайдером по оптоволоконным сетям. Здания обязательно имеют два независимых источника электроснабжения или наличие источника бесперебойного питания.

Таблица 6. Продолжение.

№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
1.1	Высококласные офисы (Офисы класса А)	Обязательно есть охраняемая парковка (чаще всего подобные офисные здания имеют как наземную, так и подземную стоянку) и круглосуточная охрана внутри здания: современные системы безопасности и автоматизированный контроль доступа на территорию и в помещения. Инфраструктура, как правило, обеспечивает любые нужды арендаторов. Есть конференц-зал, кафетерий/столовая для сотрудников, банкомат, фитнес-центр, парикмахерская и другие сервисные службы.



1.2	Высококласные офисы (Офисы класса В)	Чаще всего офисные здания класса «В» - это исторические здания после полного переоборудования и ремонта или бизнес-центры класса «А», после 5-7 лет эксплуатации. Иногда к этому классу относят постройки последних 10-15 лет, административные и промышленные здания советского времени после реконструкции. Для офисов класса «В+», как правило, характерно удобное местоположение. То есть, доступность основных магистралей и близость станций метро, ухоженные территории вокруг и приятный вид из окна, внешний вид здания выглядит респектабельно, но, в отличие от класса «А», не имеет изысков в архитектуре. Другими положительными моментами являются: грамотно оформленная юридическая документация на право собственности и эксплуатации здания, отделка офисов, фойе и лифтовых холлов на высоком уровне, но «скромнее», чем в офисных зданиях класса «А», свободная или коридорно-кабинетная планировка. Немаловажно, что в офисах таких бизнес-центров используются функциональные системы вентиляции с предварительным охлаждением воздуха и предусмотрена возможность использования сплит-систем кондиционирования.
-----	--	---

Таблица 6. Продолжение.

№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
1.2	Высококласные офисы (Офисы класса В)	Владелец или управляющая компания обеспечивает оптико-волоконную связь и заключает договоры с известными телекоммуникационными провайдерами, обеспечивает круглосуточную охрану наземной парковки и здания современными системами безопасности. Как правило, в инфраструктуру бизнес-центра входит только кафетерий/столовая для сотрудников, услуги центральной рецепции в холле первого этажа и другие услуги, удовлетворяющие бытовые потребности арендаторов.
2	Офисные объекты класса С и ниже	Отдельно стоящие здания или встроенные помещения, в которых размещаются или могут быть размещены офисы категорий С и D. К данному классу следует так же относить качественные офисные объекты в административных и производственных зданиях, и здания, реконструированные, переоборудованные из государственных учреждений, детских садов, школ и т.п. Для таких зданий характерно обилие несущих стен и коридоров. Внутренняя отделка выполняется преимущественно самим арендатором, а кондиционирование может вообще отсутствовать. Организованной парковки чаще всего нет: парковка образуется стихийно или вообще отсутствует. Управление зданием осуществляется, как правило, непосредственно силами владельца, который позаботился о круглосуточной охране объекта, но мог сэкономить на системе электроснабжения и развитой инфраструктуре.



Таблица 6. Продолжение.

№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
Объекты свободного назначения		
3	Объекты свободного назначения	Объекты (или помещения) свободного назначения (ПСН) - это помещения, изначально спроектированные под различные цели, без какой-либо специализации. Под ним обычно понимают отдельно стоящие небольшие здания (или же их части), которые можно использовать в иных целях. Для примера, под склад, офис, кафе или магазин. В каждом отдельном случае к помещениям свободного назначения будут предъявляться индивидуальные требования. Нередко под ПСН понимают в том числе и нежилые помещения, которые расположены на первых этажах в новых домах. Иногда ПСН встречаются и в промышленной недвижимости. Так, складское помещение может быть использовано под производство или автосервис.
4	Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	
4.1	Загородные отели	Загородные отели, базы отдыха, пансионаты, кемпинги. К данной подгруппе также относятся курортные отели и пансионаты и т.д.
4.2	Специализированные спортивные объекты	Специализированные фитнес-центры, физкультурно-оздоровительные комплексы и т.д.
4.3	Культурно-развлекательные центры	Кинотеатры, театры, музеи, концертные залы и т.д.
4.4	Объекты общественного питания	Специализированные рестораны, кафе и пункты общественного питания
4.5	Автоцентры	Автоцентры, дилерские центры, автосалоны

Согласно сегментации рынка земельных участков, представленной в Справочнике оценщика недвижимости⁶ земельные участки, могут быть сгруппированы следующим образом:

1. Сегментация по категориям и видам разрешенного использования

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.

На дату составления настоящего отчета сегментация по категориям и видам разрешенного

⁶



использования, приведена в соответствии со Справочником оценщика недвижимости⁷.

	СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2025. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.
--	---

Таблица 7. Таблица соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования.

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [12]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер 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. недропользование, тяжелая, легкая, автомобилестроительная, фармацевтическая, фарфоро-фаянсовая, электронная, ювелирная, пищевая, нефтехимическая, строительная, целлюлозно-бумажная промышленность, энергетика (в т.ч. атомная), связь, склады, складские площадки. Научно-производственная деятельность - размещение технологических, промышленных, агропромышленных парков, бизнес-инкубаторов. Обеспечение космической деятельности - размещение космодромов, стартовых комплексов и пусковых установок, командно-измерительных комплексов, центров и пунктов управления полетами космических объектов, пунктов приема, хранения и переработки информации, баз хранения космической техники, полигонов приземления космических объектов, объектов экспериментальной базы для отработки космической техники, центров и оборудования для подготовки космонавтов, других сооружений, используемых при осуществлении космической деятельности.	6.0-7.0 (за исключ. 7.2), 3.1

Таблица 7. Продолжение.

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [12]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
			Транспорт - размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.1-7.5 (за исключ. 7.2). Коммунальное обслуживание - размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1-3.1.2.	

⁷ Справочник оценщика недвижимости-2025. Земельные участки. Часть 1. Под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2025 г., стр.52-61.



Таблица 7. Продолжение.

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ [12]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
2	Земельные участки под коммерческую застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Предпринимательство - размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных кодами 4.1-4.10. Общественное использование объектов капитального строительства - размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1-3.10.2 (3.1 в данном случае не включен) Автомобильный транспорт - размещение зданий и сооружений автомобильного транспорта. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.2.	4.0, 3.0 (за исключ. 3.1), 7.2



Таблица 7. Продолжение.

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [12]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
3	Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	Земли с/х назначения Земли населенных пунктов	Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.1-1.20, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции.	1.0
4	Земельные участки под жилищную застройку			
4.1	Земельные участки под МЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки, предназначенные для размещения среднеэтажной жилой застройки - размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома.	2.5-2.7.1

Таблица 7. Продолжение.

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [12]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
			Земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажной жилой застройки (высотной застройки) - размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома. Обслуживание жилой застройки - размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны.	



Таблица 7. Продолжение.

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [12]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
			Хранение автотранспорта - размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9.	
4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства - размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек.	2.1-2.3, 2.1.1, 2.7

Таблица 7. Продолжение.

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [12]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
			Земельные участки для размещения объектов малоэтажной многоквартирной жилой застройки - размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома.	
			Земельные участки для размещения объектов для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) - размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных.	



Таблица 7. Продолжение.

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [12]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
			Земельные участки для размещения объектов блокированной жилой застройки - размещение жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок; разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур, размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха.	
			Обслуживание жилой застройки - размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны.	

Таблица 7. Продолжение.

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [12]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
5	Земельные участки под объекты рекреации	Земли особо охраняемых территорий Земли населенных пунктов	Отдых (рекреация) - обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности; создание и уход за городскими лесами, скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, а также обустройство мест отдыха в них. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1-5.5. Земельные участки, предназначенные для деятельности по особой охране и изучению природы, охраны природных территорий, сохранения и репродукции редких и (или) находящихся под угрозой исчезновения видов животных. Курортная деятельность - использование, в том числе с их извлечением, для лечения и оздоровления человека природных лечебных ресурсов, а также охрана лечебных ресурсов от истощения и уничтожения в границах первой зоны округа горно-санитарной или санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курорта.	5.0, 9.0-9.3, 9.1.1, 9.2.1



Таблица 7. Окончание.

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ [12]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
			Санаторная деятельность - размещение санаториев, профилакториев, бальнеологических лечебниц, грязелечебниц, обеспечивающих оказание услуги по лечению и оздоровлению населения; обустройство лечебно-оздоровительных местностей (пляжи, бьюеты, места добычи целебной грязи); размещение лечебно-оздоровительных лагерей. Историко-культурная деятельность - сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, действующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм.	

1. Сегментация рынка по месторасположению. Типовые территориальные зоны

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.

Наименование типовой зоны	Описание типовой зоны	Коды	Населенные пункты в Республике Саха (Якутия)
Областной центр	Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	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, пгт. Нижний Бестях
Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III	г. Нерюнгри, г. Мирный, г. Ленск, г. Алдан
Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV	г. Верхневилуйск, с. Сунтар, г. Нюрба, с. Чурапча, с. Ытык-Кюель, с. Бердигестях, г. Вилуйск, п. Батагай
Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V	Иные населенные пункты

Для формирования шкалы корректировок для сравнения объектов-аналогов с объектом оценки по территориальному признаку в пределах города использована следующая классификация типовых территориальных зон.



Таблица 9. Классификация типовых зон в пределах города.

Типовые зоны в пределах города		Код
Культурный и исторический центр	Самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города	I
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Территории бизнес- центров и крупных торговых центров	II
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	Кварталы застройки после 90-х годов современными высокотажными зданиями	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Кварталы застройки до 90х годов среднеэтажными зданиями (5-10 этажей)	IV
Окраины городов, промзоны	Окраины городов, районы вокруг крупных промпредприятий, промзоны, территории старой застройки	V
Районы крупных автомагистралей города	Территории автомагистралей, шоссе, крупных проспектов и улиц, а также близлежащие к ним земли с находящимися на них постройками (1-2 ряда зданий/сооружений в стороны от магистрали).	VI

2. 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 – объект свободного назначения (строение);
- Вид разрешенного использования – объекты дорожного сервиса (земельный участок).
- Местоположение – областной центр;
- Уровень активности покупателей – неактивный рынок.

10.4. Анализ рынка коммерческой недвижимости г. Якутска.

Рынок коммерческой недвижимости г. Якутск находится на начальном этапе развития – в городе ведется строительство новых коммерческих объектов, тем не менее, рынок коммерческой недвижимости г. Якутск в основном представлен объектами старой постройки, встроено-пристроенными комплексами к жилым домам, а также помещениями рыночного формата и формата street-retail с непродуманной навигацией, неэффективными планировками, отсутствием паркинга. В городе функционирует несколько новых, качественных [бизнес-центров](#).

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

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

Рынок торговой недвижимости



По состоянию на 3-й квартал 2025 г. в городе насчитывается 20 современных торговых комплексов суммарной около площади 100 000 кв.м., все они сосредоточены в центральной части г. Якутск в зонах с высоким пешеходным и автомобильным трафиком.

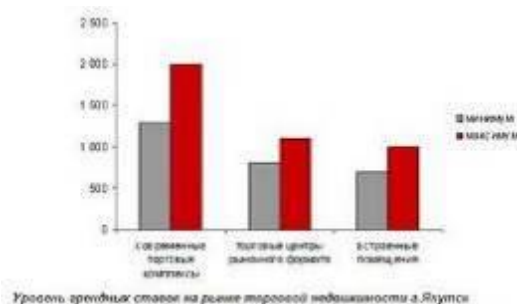
Объекты [торговой недвижимости](#) г. Якутск условно можно разделить на три категории:

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

Уровень арендных ставок

По сравнению с другими аналогичными городами России г. Якутск занимает среднюю позицию по величине арендных ставок на торговые помещения. Данный показатель составляет в среднем 1 456,15 руб./кв.м/месяц, включая НДС и не включая расходы на коммунальные услуги.

Средний диапазон уровня арендных ставок на торговые площади в г. Якутск колеблется от 700 до 3 000 руб./кв.м, включая НДС.



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

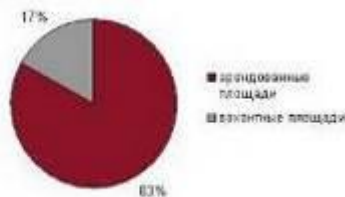
Рынок офисной недвижимости г. Якутска

Рынок [офисной недвижимости](#) г. Якутск, как и рынок [торговой недвижимости](#), представлен объектами не только старого, но и нового фонда, административными зданиями и встроенно-пристроенными помещениями. В течение последних пяти лет в городе появились современные высококласные объекты.

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

Остальной объем предложения [офисных площадей](#) в г. Якутске представлен административными зданиями, перепрофилированными в офисные центры или 1-2-этажными пристройками к новым многоквартирным жилым домам.

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

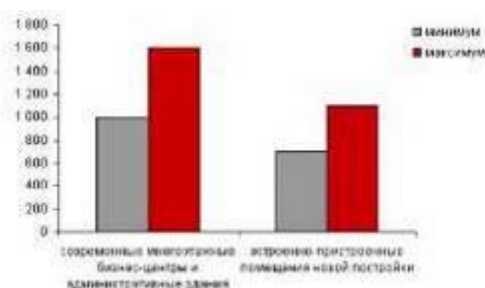


Уровень офисных площадей в офисных центрах г. Якутск

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

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

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



Уровень арендных ставок на офисные помещения в г. Якутск

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

Основные характеристики рынка коммерческой недвижимости

Показатели	Характеристика показателя
Динамика рынка	Цены предложения стабильные
Спрос	Стабильный
Предложение	Среднее
Ликвидность	Средняя
Колебания цен на рынке оцениваемого объекта	Отсутствуют
Емкость рынка	Незначительная

Ценообразующие факторы на рынке коммерческой недвижимости в г. Якутске

Ценообразующий фактор	Диапазоны значений ценообразующих факторов/корректировок
Продаваемое право	Продается только собственность
Тип цены (цена предложения / цена сделки)	Сделка – 0%, предложение: скидка 0-20%
Дата сделки, дата предложения	Конъюнктура рынка стабильная: 0%
Условия финансирования и сделки	Типичные условия сделки: расчет денежными средствами в день сделки Нетипичные условия: расчет не денежными средствами (векселя, другая недвижимость), наличие отсрочки платежа, опционов и другие условия увеличивают цену сделки
Назначение объекта	Торговые помещения в центре дороже офисных зданий, коммерческая недвижимость дороже промышленной. [-10; 10]
Местоположение	Центр – дороже, окраины – дешевле [-20; 20]
Конструктивная схема	Капитальные здания ценятся дороже некапитальных, наиболее ценны объекты самого высокого класса в своем сегменте [-20; 20]
Инженерные системы здания	Отсутствие какой-либо инженерной системы удешевляет объект [-20; 20]
Качество (состояние) здания, помещений	Стоимость ремонта: качественный ремонт – 15 000 руб./кв.м,



	эконом-класс – 8 000 руб./кв.м
Существующая или, согласно ГПЗУ, плотность застройки (отношение общей площади строений к площади земельного участка)	является ценообразующим фактором для отдельно стоящих зданий/сооружений, т.к. объекты с малой плотностью застройки более перспективны для дальнейшего развития бизнес-процессов [-10;10]
Площадь объекта	Действует принцип оптовости – чем больше площадь, тем меньше стоимости 1 кв.м. и наоборот, чем меньше площадь, тем больше стоимость 1 кв.м. [-20; 20]
Год постройки	При прочих равных объекты более свежих годов постройки обладают большей инвестиционной привлекательностью [-20; 20]
Выход на красную линию	Объекты имеющих выход на красную/первую линию обладают большей инвестиционной привлекательностью [-20; 20]
Этаж расположения	Для встроенно-пристроенных помещений. Помещения, расположенные на этаже выше 1го при прочих равных, ценятся ниже, чем помещения на 1х этажах, т.к. обладают меньшей проходимостью [-12;12]
Наличие отдельного входа	Объекты, обладающие отдельным входом, ценятся значительно выше аналогичных объектов с общим входом т.к. обладают большей инвестиционной привлекательностью в виду возможности установления индивидуального графика работы, более удобной посещаемости и т.д. [-25; 25]
Тип здания	Для встроенно-пристроенных помещений. Объекты, расположенные в торговых и бизнес центрах, обладают большей проходимостью нежели объекты, расположенные в жилых домах [-10;10]



Аналитический центр оценки и консалтинга «Интеллект»

г. Якутск, ул. Ойунского 5, офис 400,401,403 тел/факс (4112) 366-566, т. 8914-100-19-42,
8924-177-33-85, 8914-237-29-48

Мониторинг по аренде коммерческой недвижимости

№ п/п	Наименование	Адрес	Площадь, м2	Этаж	Стоимость 1 кв.м., руб.	Коммунальные и эксплуатационные расходы	Контакт	Дата	Источник информации
1	Отдельно-стоящее нежилое здание	РС(Я), г. Якутск, ул. Дежнева, д. 26	500	1,2,3	700	Не включено	79 247 691 313	авг.25 г.	https://doska.ykt.ru/16061879
2	Отдельно-стоящее нежилое здание	РС(Я), г. Якутск, пер. Виллойский, 8	290,1	1	550	Не включено	7 (931) 103-37-09	авг.25 г.	https://saha.move.ru/objects/vakutsk_per_vilyuyskiy_d_8_9271097277/
3	Отдельно-стоящее нежилое здание	Автострада 50 лет Октября	4153	1	650	Не включено	79 681 540 020	авг.25 г.	https://doska.ykt.ru/16018323
4	Отдельно-стоящее нежилое здание	РС(Я), г. Якутск, ул. Чкалова, д. 17	300	2	750	Не включено	79 142 751 000	авг.25 г.	https://doska.ykt.ru/15929612
5	Отдельно-стоящее нежилое здание	Объездное шоссе, д. 106	1024	1,2	1000	Не включено	79 241 671 520	авг.25 г.	https://doska.ykt.ru/15589831
6	Отдельно-стоящее нежилое здание	ул. Пилотов 5/2	612	1,2	1200	Не включено	79 142 717 986	авг.25 г.	https://doska.ykt.ru/15319895
7	Отдельно-стоящее нежилое здание	Авиационная 2 к1	777	1	1000	Не включено	79 142 703 983	авг.25 г.	https://doska.ykt.ru/16004026
8	Отдельно-стоящее нежилое здание	по Намскому тракту 16км	870	1	800,00	Не включено	79 142 751 000	авг.25 г.	https://doska.ykt.ru/15838525
9	Нежилое помещение	Короленко, 44/1	47	3	1100	Не включено	79 841 078 060	авг.25 г.	https://doska.ykt.ru/16042173
10	Нежилое помещение	Орджоникидзе, д. 21	27	1	2950	Не включено	79 245 909 451	авг.25 г.	https://doska.ykt.ru/16092146
11	Нежилое помещение	Орджоникидзе, д. 21	45	4	1600	Не включено	79 141 113 351	авг.25 г.	https://doska.ykt.ru/16079821
12	Нежилое помещение	Орджоникидзе, 17	22	2	1500	Не включено	79 142 243 299	авг.25 г.	https://doska.ykt.ru/15803911
13	Нежилое помещение	Ойунского, 2	33		1700	Не включено	79 142 709 971	авг.25 г.	https://doska.ykt.ru/14511997
14	Нежилое помещение	Пояркова, 20	54,4	3	1 194,85	Не включено	79 247 631 818	авг.25 г.	https://doska.ykt.ru/16078083
15	Нежилое помещение	Кеши Алексеева 5/1	68	1	1200	Не включено	79 142 701 752	авг.25 г.	https://doska.ykt.ru/7243002
16	Нежилое помещение	Пояркова, д. 6	17	1	1800	Не включено	79 644 224 791	авг.25 г.	https://doska.ykt.ru/15961773
17	Нежилое помещение	Жорницкого 35	54,7	2	1 500	Не включено	79 143 010 525	авг.25 г.	https://doska.ykt.ru/15303008
18	Нежилое помещение	202 микрорайон корпус 2/1	60	1	1 600,00	Не включено	79 241 674 222	авг.25 г.	https://doska.ykt.ru/16051442
19	Нежилое помещение	Автострада 50 лет Октября 1а	320	2	1 000,00	Не включено	79 142 734 122	авг.25 г.	https://doska.ykt.ru/11588410
20	Нежилое помещение	Ойунского 2	1885	6	1 100,00	Не включено	79 246 644 700	авг.25 г.	https://doska.ykt.ru/15958618
21	Нежилое помещение	Лермонтова 47	79	2	1000	Не включено	79 241 636 660	авг.25 г.	https://doska.ykt.ru/14493400
22	Нежилое помещение	Дзержинского 32	58	3	1 250,00	Не включено	79 247 685 021	авг.25 г.	https://doska.ykt.ru/11506659
23	Нежилое помещение	Сергеляхское шоссе 4 км 23	50	1	1000	Не включено	79 142 931 844	авг.25 г.	https://doska.ykt.ru/15759994
24	Нежилое помещение	Каландарашвили 21	20	1	1 650,00	Не включено	79 142 706 660	авг.25 г.	https://doska.ykt.ru/16081864
25	Нежилое помещение	Аммосова 6	29	4	1 100,00	Не включено	79 241 738 888	авг.25 г.	https://doska.ykt.ru/15712716
26	Нежилое помещение	Пр. М. Николаева д.7	100	1	500,00	Не включено	79 142 362 500	авг.25 г.	https://doska.ykt.ru/14898927
27	Нежилое помещение	Ойунского 2	41	5	1900	Не включено	79 246 644 700	авг.25 г.	https://doska.ykt.ru/15447623
28	Нежилое помещение	ул. Очиченко 1	50	1	1500	Не включено	79 241 763 502	авг.25 г.	https://doska.ykt.ru/15869753
29	Нежилое помещение	Пояркова, д. 5	30	2	1 350,00	Не включено	79 841 086 676	авг.25 г.	https://doska.ykt.ru/15569004
30	Нежилое помещение	Петровского 21	150	3	1 300,00	Не включено	79 142 629 811	авг.25 г.	https://doska.ykt.ru/16025877
31	Нежилое помещение	Федора Попова 21	476,4	2	839,63	Не включено	79 248 608 881	авг.25 г.	https://doska.ykt.ru/14305199
32	Нежилое помещение	Маганский тр. 2 км., 7/6	90	2	900,00	Не включены	79 142 262 756	авг.25 г.	https://doska.ykt.ru/16174676
33	Нежилое помещение	ул. Ярославского, 33	300	1	600,00	Все включено, кроме электричества и отопления	79 142 731 001	авг.25 г.	https://doska.ykt.ru/16197879
34	Нежилое помещение	ул. Ярославского, 29/1	334	2	650,00	Все включено, кроме электричества	79 247 623 055	авг.25 г.	https://doska.ykt.ru/15750121
Диапазон стоимости 1 кв.м., руб./кв.м.					500,00-1 900,00				

Заключение, перспективы и тенденции развития рынка коммерческой недвижимости г. Якутск

Вследствие проведенного анализа, можно сделать следующие выводы.

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

Уровень заповняемости площадей можно отразить следующим образом:

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

Согласно данным рейтингового агентства «РАЭКС»⁸, Республика Саха (Якутия) по итогам 2020 г. обладает пониженным потенциалом и умеренным риском, и входит в группу 3B1, которая характеризуется как более благополучные регионы с потенциалом чуть ниже среднего.

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

В силу своего статуса – административный центр – г. Якутск является местом сосредоточения деловой активности республики. Вследствие этого среди городов республики в г. Якутск самая высокая обеспеченность офисными площадями, а также самый высокий спрос на [офисные площади](#). Учитывая то, что в настоящее время новые объекты не строятся, в течение ближайшего времени можно ожидать дефицит [офисных площадей](#). Он может быть восполнен либо новыми помещениями, появляющимися во встроенных помещениях и административных зданиях, либо новыми бизнес-центрами.

Рынок [торговой недвижимости](#) г. Якутск также обладает большим потенциалом развития, строительство новых концептуальных объектов с эффективным пулом арендаторов с обязательным присутствием федеральных сетевых операторов, а также с сильной развлекательной зоной, поднимет рынок [торговой недвижимости](#) города на уровень выше.

10.5. Анализ земельного рынка г. Якутска.

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

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

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

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

Наиболее активный спрос и предложение на земельные участки под ИЖС и дачное садоводство прослеживаются в городской черте, в таких районах, как «Сергеляхское шоссе», «Сайсарский округ» (Билибина, Ильменская, Чайковского, Лонгинова, Чехова и т.д.), «Покровский Тракт», «Хатынг-Юряхское шоссе», «Объездное шоссе». Из данной категории земельных участков наиболее востребованы земельные участки с возможностью переоформления в ИЖС или уже оформленные под

⁸ <https://raex-a.ru/ratings/regions/2020#graph>



ИЖС для проживания и прописки. Цена на земельные участки, расположенные в данных районах, варьируется в среднем от 800 руб. до 4 000 руб. за 1 кв.м. в зависимости от местоположения удаленности от дороги (наиболее дорогие участки расположены на 1й линии) и проходимости.

Рынок земельных участков под коммерческое использование г. Якутска

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

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

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

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

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

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

Далее приводится мониторинг по предложениям земельных участков в г. Якутске, по состоянию на дату оценки.



Аналитический центр оценки и консалтинга «Интеллект»

г. Якутск, ул. Ойунского 5, офис 400,401,403, тел/факс (4112) 366-566, т. 8914-290-08-40, 8924-167-63-13, 8924-177-33-85, 8914-237-29-48

Мониторинг по продаже земельных участков под коммерческое строительство									
№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./ кв.м.	Примечания	ВРИ	Дата продажи	Контактная информация	Источник информации
1	РС (Я), г. Якутск, Окружное шоссе, 4 км. (рядом Окружное шоссе 4 км, д. 14/1а)	4 346,00	43 000 000,00	9 894,16	первая линия	Для проектирования и строительства торгового комплекса с благоустройством	сен. 25	89 923 096 367	https://doska.ykt.ru/13775866
2	РС (Я), г. Якутск, ул. Кальвица, д. 2/5 (кадастровый №14:36:103018:241)	994,00	12 500 000,00	12 575,45	первая линия	Под магазин	сен. 25	89246637072	https://doska.ykt.ru/13436000
3	РС (Я), г. Якутск, ул. Очиченко, з/у 37/4, кадастровый номер: 14:36:101011:158	20 000,00	23 000 000,00	1 150,00		Для проектирования производственной базы предприятия	авг. 25	79 142 738 235	https://doska.ykt.ru/12875001
4	РС (Я), г. Якутск, ул. Виллойский тракт, 4 км. (Кадастровый № 14:36:104023:27)	1 146,00	8 500 000,00	7 417,10	Первая линия	Под размещение склада	сен. 25	79 246 637 072	https://doska.ykt.ru/13995358
5	Республика Саха (Якутия), г. Якутск, мкр Марха, Намцырский тракт, 1 км	49 958,00	51 000 000,00	1 020,86		Склады	мар. 25	89992451355	https://doska.ykt.ru/16205221
6	Саха (Якутия) респ., г. Якутск, ул. Челюскина 42. Кадастровый номер: 14:36:101030:335	15 000,00	35 000 000,00	2 333,33	Участок огорожен	под производственную базу	сен. 25	89 142 702 102	https://yakutsk.cian.ru/sale/commercial/282285519/
7	Саха (Якутия) респ., г. Якутск, Марха ул. Энергетиков 9/3	4 805,00	7 800 000,00	1 623,31		под Предпринимательство	сен. 25	89 088 691 062	https://yakutsk.cian.ru/sale/commercial/272824738/
8	Саха (Якутия) респ., г. Якутск, 16 кв-л, ул. Жорницкого, 5	793,00	22 500 000,00	28 373,27	первая линия	Магазин	сен. 25	89 526 885 049	https://yakutsk.cian.ru/sale/commercial/286755211/
9	Саха (Якутия) респ., Якутск, ул. 50 лет Советской Армии	925,00	2 100 000,00	2 270,27	Вторая линия	под кооперативные гаражи	сен. 25	89 144 173 708	https://yakutsk.cian.ru/sale/commercial/286679230/
10	Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Каландаришвили, д 45	1 040,00	14 900 000,00	14 326,92	первая линия	Магазины	сен. 25	892 476 602 223	https://yakutsk.cian.ru/sale/commercial/286326686/
11	РС (Я), г. Якутск, район Птицефабрика (кад.№14:36:108010:99)	28 166,00	17 000 000,00	603,56		под склады	сен. 25	89 143 001 779	https://yakutsk.cian.ru/sale/commercial/287271777/
12	Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. А.И.Софронова, д 71, строен 1	2 275,00	20 000 000,00	8 791,21		под магазин с хоз. постройками	сен. 25	89 841 127 432	https://yakutsk.cian.ru/sale/commercial/272501548/
13	РС (Я), г. Якутск, мкр Марха, ул. Мелиораторов, д 21/1	10 000,00	8 000 000,00	800,00	хорошая подъездные пути	Коммунальное обслуживание	сен. 25	79 142 712 588	https://doska.ykt.ru/14790025
14	РС (Я), г. Якутск, пер. Сандал, д.2/2 (кад. №14:36:102052:323)	900,00	9 000 000,00	10 000,00	Есть еще один участок 4481,0 м2	Магазин	фев. 25	89 142 945 611	https://doska.ykt.ru/16133203
15	РС (Я), г. Якутск, ул. Дежнёва	2 650,00	29 000 000,00	10 943,40	первая линия	Под магазин	сен. 25	89 247 656 099	https://doska.ykt.ru/14579104
Диапазон стоимости 1 кв.м под индустриальную застройку, руб.				603,56 – 7 417,10					
Диапазон стоимости 1 кв.м под торгово-офисные объекты, руб.				1 623,31 - 28 373,27					



Аналитический центр оценки и консалтинга «Интеллект»

г. Якутск, ул. Ойунского 5, офис 400,401,403, тел/факс (4112) 366-566, т. 8914-290-08-40, 8924-167-63-13, 8924-177-33-85, 8914-237-29-48

Ценообразующие факторы на рынке земельных участков в г. Якутске

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



11. Раздел. Анализ наиболее эффективного использования

Поскольку, объектом оценки является услуга, то анализ наилучшего и наиболее эффективного использования проводится для помещения, в отношении которого оценивается данная услуга.

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

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

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

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

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

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

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

Имущество в отношении, которого определяется арендная плата, представляет собой здание водобудки, с соответствующей внутренней планировкой и земельный участок.

По мнению Оценщика, существующая планировка и соотношение типов площадей в полной мере соответствуют общему функциональному назначению имущества.

Следовательно, определяем текущее использование имущества, как наилучшее и наиболее эффективное.



12. Раздел. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке

В практике оценки используются три подхода⁹:

- **Затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. 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.
- **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).

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.

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.

В соответствии с установленными требованиями к проведению оценки, Оценщик при проведении оценки **должен** описать последовательность определения стоимости объекта оценки, обосновать выбор используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, а также ему **следует** прокомментировать отказ от использования подхода к оценке.

Оценщик **должен** описать процесс определения стоимости объекта оценки каждым из примененных методов оценки и соответствующие им расчеты, при применении различных подходов и методов оценки **должен** привести в отчете согласование результатов.

Земельный участок: В настоящем исследовании был применен один подход – доходный, реализован методом обратной капитализации дохода.

Здание водобудки:

В настоящем исследовании был применен только один подход – сравнительный.

- **Затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения

⁹ Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки» (ФСО V) от 14.04.2022 г.



объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. При наличии достаточного количества достоверной информации о стоимости строительства улучшений, прибыли предпринимателя, износе и устареваниях, затратный подход позволяет получить результат, достаточно близко отражающий отношение рынка к объекту оценки, особенно для объектов с небольшими износами при развитом строительстве подобных объектов.

Затратный подход не применялся в рамках данного отчета по следующим причинам:

- *Оценщик не располагает следующей необходимой информацией (в случае формирования арендной ставки методом компенсации затрат и включения данных затрат в величину ставки):*
 1. *Достоверная величина затрат, приходящихся на содержание имущества.*
 2. *Достоверная величина прибыли, закладываемая Арендодателем при формировании арендной ставки.*
- *В случае выделения затрат и прибыли в две различные величины, Арендодатель определяют ставку (не включающую затраты на содержание) руководствуясь аналогичными предложениями на рынке, т.е. методом сравнения.*
- **Сравнительный подход** применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки. В настоящей оценке сравнительный подход реализуется методом прямого сравнения продаж объектов, сходных объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. Помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например, арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

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

Объект оценки относится к типу услуг, в достаточной мере, представленному на рынке недвижимости г. Якутска, что позволяет реализовать **сравнительный подход методом сравнения продаж**. У оценщика достаточно достоверной информации для применения сравнительного подхода в настоящей оценке.

- **Доходный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход к оценке недвижимости заключается в оценке будущих доходов с учётом времени их поступления и связанного с этим риска и базируется на принципе ожидания, согласно которому текущая стоимость объекта является отражением ожидаемых в будущем доходов.

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



В случае высокой изменчивости денежных потоков оцениваемого объекта применяется метод дисконтирования денежных потоков, который считается универсальным с точки зрения своей практической применимости. Метод основан на моделировании динамики денежных потоков от эксплуатации и будущей перепродажи объекта. Допущения и предположения, заложенные в концепции метода, наиболее убедительны в случае применения метода для оценки объектов, имеющих определённую историю хозяйственной деятельности (желательно прибыльной), в несколько меньшей степени - для оценки убыточных объектов, а также для вновь созданных или эксплуатируемых объектов.

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

- *Для определения арендной ставки доходным подходом необходима информация о величине рыночной стоимости имущества в отношении, которого определяется объект оценки. Поскольку у оценщика отсутствует подобная информация (определение рыночной стоимости имущества, в отношении которого определяется Объект оценки, не производится в рамках настоящего отчета в соответствии с заданием на оценку), соответственно оценщик вынужден отказаться от применения доходного подхода.*

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



13. Раздел. Расчет стоимости имущества в отношении, которого определяется Объект оценки сравнительным подходом

13.1. Расчет и описание рыночной стоимости улучшения

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

В рамках применения сравнительного подхода к оценке выделяют два метода:

- **Метод сравнения продаж;**
- **Метод валовой ренты.**

Метод сравнения продаж базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами. Исходной предпосылкой метода сравнения продаж является наличие развитого рынка недвижимости. Недостаточная же развитость данного рынка, а также то, что оцениваемый объект недвижимости является специализированным либо обладает исключительными выгодами или обременениями, не отражающими общее состояние рынка, делают применение сравнительного подхода не целесообразным.

Исходной предпосылкой применения сравнительного подхода к оценке является наличие развитого рынка, в данном случае рынка аренды недвижимости.

Поскольку рынок аренды недвижимости г. Якутска достаточно развит, а имущество в отношении, которого определяется Объект оценки, представлено типичным имуществом, в рамках настоящего отчета применяется метод сравнения продаж. Далее вносятся поправки, учитывающие различия между оцениваемым объектом и аналогами.

Использование подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж подразумевает следующие шаги:

- изучение рынка и отбор предложений об аренде объектов недвижимости (аналогов), которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту-аналогу: о цене предложения, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и других условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом по времени аренды, местоположению, физическим характеристикам и условиям аренды;
- корректировка цен аренды или запрашиваемых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

При корректировке ценовых показателей для сравнимых объектов все поправки производятся от объекта сравнения к объекту оценки.

Метод валовой ренты (валового рентного мультипликатора). Метод валовой ренты основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продажи недвижимости и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду. Эта взаимосвязь измеряется валовым рентным мультипликатором (МВР).

Метод валовой ренты считается методом рыночного подхода, поскольку данный показатель учитывает цены продаж и валовые рентные доходы по проданным на рынке объектам. Он не корректирует на различия между объектом оценки и сопоставимыми аналогами, так как в основу его расчета положены фактические арендные платежи и продажные цены, в которых уже учтены указанные различия. Метод валовой ренты имеет следующие недостатки:

- Метод применяется только в условиях развитого и активного рынка недвижимости;
- В полной мере не учитывает разницу в рисках или нормах возврата капитала между объектом и его сопоставимым аналогом;
- Не учитывает также вполне вероятную разницу в чистых операционных доходах сравниваемых объектов.

На основании выше сказанного оценщик считает целесообразным отказаться от метода валовой ренты в пользу применения метода сравнения продаж.



13.2. Выбор единицы сравнения

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

13.3. Описание сопоставимых объектов-аналогов

При подборе аналогов для нежилого помещения для проведения прямого сравнительного анализа необходимо проанализировать предложения по нежилым помещениям, расположенным в г. Якутске, сопоставимые с оцениваемым, по качественным и количественным характеристикам.

Оценщику при выборе аналогов были доступны сведения о ценах предложений по нежилым помещениям из баз, данных недвижимости, в т.ч.:

- Доска бесплатных объявлений (<http://doska.ykt.ru/>);
- «АВИТО» (www.avito.ru);
- Юла (<http://youla.ru/>);
- «ЦИАН» (www.cian.ru);
- Федеральная риелторская компания ЭТАЖИ (<http://etagi.com>) и т.д.

Основным правилом выбора аналогов было выбор нежилых помещений, наиболее сходных имуществу в отношении, которого определяется Объект оценки, по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам (т.е. имеющих минимальное количество отличий).

В качестве аналогов для проведения прямого сравнительного анализа предложений выбраны объекты недвижимого имущества, нежилые помещения, расположенные в г. Якутске, представленные в подразделе 13.3 как наиболее сопоставимые по качественным и количественным характеристикам с имуществом в отношении, которого определяется Объект оценки.

В настоящем отчете при расчетах были применены актуальные данные (цена предложения, площадь, местонахождение, и др.) выясненные в ходе устного диалога с продавцами.

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

В настоящем расчете были определены корректировки по ценообразующим факторам:

1. Торг
2. Дата оценки/Время предложения
3. Рассматриваемые права
4. Местоположение
5. Этажность/Этаж расположения
6. Площадь, кв.м.
7. Внутренняя отделка
8. Коммунальные услуги
9. Класс конструктивной системы
10. Расположение (нежилое здание/жилое здание)

Формула расчета скорректированной единицы сравнения:

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

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

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

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



Аналитический центр оценки и консалтинга «Интеллект»
г. Якутск, ул. Ойунского 5, офис 400,401,403 тел/факс (4112) 366-566, т. 8914-100-19-42,
8924-177-33-85, 8914-237-29-48

K_a – абсолютная корректировка в руб./кв.м;

Ниже представлено непосредственно расчет и объяснение примененных корректировок.



№ п/п	Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Назначение, состав	Нежилое здание	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
	Арендная плата 1 кв. м., руб. в месяц		890,00	1 000,00	1 000,00
1	Торг				
	Корректировка, коэф.		0,865	0,865	0,865
	С учетом корректировки, руб.		769,85	865,00	865,00
2	Дата оценки/Время предложения	2025, октябрь	2025, октябрь	2025, октябрь	2025, октябрь
	Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00
	С учетом корректировки, руб.		769,85	865,00	865,00
3	Рассматриваемые права	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
	Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00
	С учетом корректировки, руб.		769,85	865,00	865,00
4	Местоположение	Республика Саха (Якутия), г.Якутск, ул.Очиченко, д.4а	РС (Я), г. Якутск, ул. Дзержинского, д.76	РС (Я), г. Якутск, ул. Окружная дорога, д.2а	РС (Я), г. Якутск, ул. Жорницкого, д.35
	Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00
	С учетом корректировки, руб.		769,85	865,00	865,00
5	Этажность/Этаж расположения	1	2 этаж	2 этаж	3 этаж
	Корректировка, коэф.		1,07	1,07	1,07
	Цена после корректировки, руб.		823,74	925,55	925,55
6	Площадь, кв.м.	61,40	60,00	80,00	80,00
	Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00
	С учетом корректировки, руб.		823,74	925,55	925,55
7	Внутренняя отделка	Отделка "Стандарт", ремонт не требуется	Отделка "Стандарт", ремонт не требуется	Отделка "Стандарт", ремонт не требуется	Отделка "Стандарт", ремонт не требуется
	Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00
	С учетом корректировки, руб.		823,74	925,55	925,55
8	Коммунальные услуги	Не включены	Не включены	Все включено	Не включены
	Корректировка, коэф.		1,000	0,850	1,000
	С учетом корректировки, руб.		823,74	786,72	925,55
9	Класс конструктивной системы	КС-7	КС-1	КС-1	КС-1
	Корректировка, коэф.		0,31	0,31	0,31
	С учетом корректировки, руб.		255,36	243,88	286,92
10	Расположение (нежилое здание/жилое здание)	Нежилое здание	Нежилое помещение в нежилом здании	Нежилое помещение в нежилом здании	Нежилое помещение в нежилом здании
	Корректировка, коэф.		1,08	1,08	1,08
	С учетом корректировки, руб.		274,58	262,24	308,52
	Источники информации		https://doska.ykt.ru/15448918	https://doska.ykt.ru/15980609	https://doska.ykt.ru/16596433
	Контактный телефон		89676241008	89142749901	89681522288
	Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		274,58	262,24	308,52
	Суммарная корректировка по модулю		0,84	0,99	0,84
	Отношение скорректированной цены к цене предложения		2,80	3,30	2,80
	Весовой коэффициент		0,498	0,003	0,498
	Величина арендной ставки (руб. /кв.м. в месяц), без учета расходов на коммунальные услуги с учетом НДС	290,00			



Аналитический центр оценки и консалтинга «Интеллект»

г. Якутск, ул. Ойунского 5, офис 400,401,403 тел/факс (4112) 366-566, т. 8914-100-19-42, 8924-177-33-85, 8914-237-29-48

Величина арендной ставки (руб. / в месяц), без учета расходов на коммунальные услуги с учетом НДС	17 810,00
---	-----------



Обоснование величин поправок:

1. **Торг:** По мнению Оценщика, объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов¹⁰.

- Величина поправочного коэф. для Аналогов сравнения, определена в соответствии со Справочником оценщика недвижимости¹¹, которая составила 13,5%.



12.1.1.2. ЗНАЧЕНИЯ СКИДОК НА ТОРГ НА НЕАКТИВНОМ РЫНКЕ

Таблица 440. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Неактивный рынок	
	Среднее значение	Доверительный интервал
Цены предложений объектов		
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	13,3%	11,8% 14,7%
2. Офисные объекты класса С и ниже	14,4%	13,1% 15,8%
3. Объекты свободного назначения	14,3%	12,7% 15,9%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,2%	15,0% 17,5%
Арендные ставки объектов		
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12,6%	11,1% 14,2%
2. Офисные объекты класса С и ниже	13,1%	11,7% 14,5%
3. Объекты свободного назначения	13,5%	12,1% 14,9%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	15,6%	14,4% 16,8%

2. **Дата оценки/Время предложения:** Данная корректировка учитывает разницу во времени, в случае использования аналогов, сделки по которым были осуществлены ранее, относительно даты оценки. Дата оценки Октябре 2025 г.

- В данном случае, все Аналоги выставлены на рынок для сдачи в аренду в Октябре 2025 г., что соответствует дате оценки, поправочный коэф. не применялся.

3. **Рассматриваемые права:** Разница между оцениваемым правом на имущество и Аналогичным правами, определяется полнотой их документального оформления. У имущества в отношении которого определяется Объект оценки, как и у всех Аналогов сравнения, рассматривается право аренды, поправочный коэф. не применялся.

4. **Местоположение:** На стоимость объекта также влияет местоположение объекта, равно так же, как и инфраструктура, окружающая застройка. Имущество в отношении которого определяется Объект оценки расположено в районе крупной транспортной автомагистрали, Республика Саха (Якутия), г.Якутск, ул.Очиченко, д.4а.

- Аналоги сравнения №1,2,3 расположены в равноценных районах с имуществом в отношении которого определяется Объект оценки, поправочный коэф. не применялся.

5. **Этажность/Этаж расположения:** Данная корректировка учитывает разницу в этажности зданий и этаже расположения. В данном случае, рассматриваемое в расчетах имущество в отношении которого определяется Объект оценки, представлено 1 этажным строением.

- Аналоги сравнения №1,2,3 расположены на 2 и 3 этажах, согласно Справочникам

¹⁰ Справочник оценщика недвижимости-2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2024 г., стр. 532

¹¹Справочник оценщика недвижимости-2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода, (под редакцией Лейфера Л.А.), Нижний Новгород, 2024 г., стр. 544.



оценщика недвижимости¹² поправочный коэф. применялся повышающий – 1,07, как среднее арифметическое значение коэффициентов для офисных и торговых помещений (1,06 + 1,08)/2

Таблица 245. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Этаж расположения», усредненные по городам России.

Удельная арендная ставка		аналог		
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь/подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,06	1,22
	2 этаж и выше	0,94	1,00	1,15
	цоколь/подвал	0,82	0,87	1,00

Таблица 328. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Этаж расположения», усредненные по городам России.

Удельная арендная ставка		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,08	1,23	1,30
	2 этаж и выше	0,93	1,00	1,14	1,21
	цоколь	0,81	0,88	1,00	1,06
	подвал	0,77	0,83	0,95	1,00

6. **Площадь:** Стоимость зданий возрастает соразмерно величине их площади, ограничиваясь при этом снижением стоимости 1 кв. м. (принцип «оптовости»). Площадь имущества в отношении которого определяется Объект оценки составила: **61,4 кв.м.** Данная площадь входит в диапазон от 50 до 125 и до 100. Все приведенные Аналоги сравнения имеют площади, входящие в тот же диапазон, как и имущество в отношении которого определяется Объект оценки, поправочный коэф. не применялся, согласно Справочникам оценщика недвижимости¹³.

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Корректирующие коэффициенты для удельной цены/арендной ставки при различной площади для различных групп городов

Усредненные данные по России

Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной площади торгового объекта

Таблица 237. Количество использованных при анализе объектов по удельным ценам продажи недвижимости, усредненные данные по России.

Площадь (кв.м) объекта недвижимости	Количество использованных объектов
до 50	4 363
от 50 до 125	7 769
от 125 до 300	6 024
от 300 до 750	3 612
от 750 до 1500	1 299
от 1500	322

Таблица 238. Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м) от площади (кв.м), усредненные данные по России.

Площадь, кв.м		аналог					
		до 50	от 50 до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
объект оценки	до 50	1,00	1,18	1,27	1,38	1,52	1,63
	от 50 до 125	0,85	1,00	1,08	1,17	1,29	1,38
	от 125 до 300	0,79	0,93	1,00	1,08	1,20	1,28
	от 300 до 750	0,73	0,86	0,92	1,00	1,10	1,19
	от 750 до 1500	0,66	0,78	0,84	0,91	1,00	1,07
	от 1500	0,61	0,72	0,78	0,84	0,93	1,00

¹² Справочник оценщика недвижимости-2024. Офисная недвижимость, и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2024 г., стр. 377 и Справочник оценщика недвижимости-2024. Торговая недвижимость. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2024 г., стр. 388.

¹³ Справочник оценщика недвижимости-2024. Офисная недвижимость, и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2024 г., стр. 342 и Справочник оценщика недвижимости-2024. Торговая недвижимость. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2024 г., стр. 330.



Корректирующие коэффициенты для удельной цены/арендной ставки объектов офисного назначения от площади для различных групп городов

Усредненные данные по России

Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной площади объекта офисного назначения

Таблица 204. Матрица коэффициентов удельных цен недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), усредненные данные по России.

Площадь, кв.м		аналог				
		до 100	от 100 до 200	от 200 до 400	от 400 до 1000	от 1000
объект оценки	до 100	1,00	1,12	1,20	1,32	1,47
	от 100 до 200	0,89	1,00	1,07	1,17	1,31
	от 200 до 400	0,83	0,93	1,00	1,09	1,22
	от 400 до 1000	0,76	0,85	0,92	1,00	1,12
	от 1000	0,68	0,76	0,82	0,90	1,00
	от 1000	0,68	0,76	0,82	0,90	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью до 3000 кв.м.

7. **Внутренняя отделка:** У имущества в отношении которого определяется Объект оценки, внутренняя отделка характеризуется как типовый ремонт (отделка «Стандарт»).

- У Аналогов №1,2,3 внутренняя отделка характеризуется как «Стандарт», состояние среднее, ремонт не требуется, поправочный коэф. не применялся.

8. **Коммунальные услуги:** В ставку имущества в отношении, которого определяется Объект оценки не включены расходы на коммунальные услуги.

- В стоимость арендной ставки Аналогов №1,2,3 не включены расходы за коммунальные услуги, следовательно, поправочный коэф. не применялся.

9. **Класс конструктивной системы:** Здания, в которых используются такие строительные материалы, как шлакоблок, металлоконструкции, брус, существенно отличаются друг от друга. В данном случае, имущество в отношении которого определяется Объект оценки представлено строением класса КС-7, тип определен с помощью Справочников укрупненных показателей стоимости строительства КО-ИНВЕСТ.

- В ходе устного собеседования с продавцами установлено, что материал постройки Аналогов сравнения №1, 2, 3 - блоки, конструктивная система которых определяется как КС-1, следовательно, поправочный коэф. применялся понижающий, согласно статистическим данным некоммерческой организации СтатРиелт¹⁴ (<https://statrielt.ru/>).

¹⁴ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g>



на Конструктивную систему (конструктивные отличия) зданий и помещений - на 01.10.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.10.2025 г.)
(/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti)

- коэффициенты, выражающие отношения удельных рыночных цен коммерческих зданий и помещений в зависимости от конструктивной системы.

К расчету приняты цены объектов при аналогичных характеристиках: местоположении, назначении, классе качества здания, общей площади, наличии коммуникаций.

Итоги расчетов StatRielt (<http://www.statrielt.ru/>) на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Характеристика конструктивной системы (опорные, несущие и ограждающие конструкции)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Бескаркасные капитальные здания. Фундамент - сборный железобетонный, перекрытия и покрытия - сборные железобетонные или на стальных балках; стены - кирпичные или из легких блоков			1,00
2	Панельные капитальные здания. Фундамент, перекрытия, покрытия и стены - сборные железобетонные	0,98	1,07	1,02
3	Железобетонные каркасные и металлокаркасные большепролетные капитальные здания. Фундамент, каркас, перекрытия и покрытия - железобетонные или стальные колонны и балки со связями жесткости, стены - легкобетонные, трехслойные утепленные или блочные облицованные	1,00	1,13	1,06
4	Быстровозводимые капитальные здания. Фундамент - ж/бетон, каркас - стальной профиль, стены и крыша - сэндвич-панели	0,79	1,11	0,93
5	Некапитальные здания. Стены и покрытия - разборные (стальные, деревянные, пластиковые)	0,07	0,31	0,18

10. Корректировка на расположение (жилое здание/торговый центр/деловой центр): Имущество в отношении которого определяется Объект оценки представлено отдельно-стоящим зданием.

- Приведенные выше Аналоги сравнения №№1,2,3 представлены встроенными помещениями. Необходимо ввести поправочный коэф. Для определения величины корректировки были использованы справочные данные некоммерческой организации СтатРиелт. (<https://statrielt.ru/>). Поскольку в данных справочниках приведено обратное отношение необходимо произвести обратный расчет:

$$\text{Коэф.} = 1/0,93 = 1,08.$$

Встроенное, пристроенное помещение / отдельно стоящее здание – поправки – на 01.10.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.10.2025 г.)
(/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti)

- Корректировки на Обособленность объектов коммерческой недвижимости на общие стены - отношение рыночной цены 1 кв.м. общей площади пристроенного (встроенного) помещения, когда имеется стена (ы), общая (ие) с другими зданиями или помещениями, к рыночной цене 1 кв.м. общей площади отдельно стоящего здания при аналогичных условиях (местоположение здания, назначение, конструкция, этажность, класс качества, техническое состояние, общая площадь).

Итоги расчетов Статриелт (<http://index.php/statistika-rynka>) на основе рыночной информации на основании рыночных данных за истекший квартал:

Назначение здания, помещения	Тип здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Торговые, офисные и другие общественные здания и помещения (без учета стоимости земельного участка под зданием)	Отдельно стоящее здание (далее - ОСЗ)			1,00
	Пристроенное здание / ОСЗ	0,92	0,99	0,96
	Встроенное помещение внутри здания / ОСЗ	0,90	0,97	0,93
Назначение здания, помещения	Тип здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Складские и производственные здания и помещения (без учета стоимости земельного участка)	Отдельно стоящее здание (ОСЗ)			1,00
	Пристроенное здание / ОСЗ	0,89	0,98	0,94
	Встроенное помещение внутри здания / ОСЗ	0,85	0,94	0,90

Расчет весового коэффициента по каждому аналогу определен по формуле¹⁵:

$$K_i = \frac{1 + BK_1 + BK_2 + BK_3 + \dots + BK_i}{n} - BK_i$$

¹⁵ Вольнова В. А. Обзор вариантов расчета корректировок при оценке недвижимости сравнительным подходом. Новосибирск, 2015.



где:

K_i – искомый весовой коэффициент;

BK_1, BK_2, BK_3, BK_i – величины общей валовой коррекции для каждого из аналогов, в долях;

n – количество аналогов.

Величина общей валовой коррекции для каждого из аналогов рассчитывается по формуле:

$$BK_i = \frac{A_{0i}}{A_i}$$

Где:

BK_i – величины общей валовой коррекции для каждого из аналогов;

A_{0i} – стоимость 1 кв. м. аналога до внесения корректировок;

A_i – стоимость 1 кв. м. каждого из аналогов после корректировок.

Следовательно, расчет стоимости аренды Объекта оценки в месяц, определяется по формуле:

Стоимость аренды Объекта оценки в месяц = $(A_1 * K_1) + (A_2 * K_2) + (A_3 * K_3) + (A_4 * K_4) + (A_5 * K_5)$,

где:

$A_{1,2...5}$ – скорректированная цена каждого из аналогов после корректировок;

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

Проведя соответствующую процедуру расчета, Оценщик пришел к выводу, что по состоянию на дату оценки стоимость арендной ставки объекта оценки (водобудки), определенная в рамках сравнительного подхода, составляет: **17 810,00 (семнадцать тысяч восемьсот десять) рублей, 00 копеек**, в месяц, с учетом НДС и без учета расходов на коммунальные услуги.

13.5. Расчет и описание рыночной стоимости земельного участка

В данном Отчете сравнительный подход применяется исключительно в рамках доходного подхода, с целью определения величины показателя, необходимого для реализации доходного подхода. А именно, для определения стоимости земельного участка, в отношении которого определяется Объект оценки. Рыночная стоимость имущества, в отношении которого определяется Объект оценки определяется именно доходным подходом.

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

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

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

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

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



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

На доходном подходе основаны:

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

Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

13.5.1. Отказ от применения методов затратного и сравнительного подходов

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

- Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.
- Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. В рамках настоящего Отчета, рассматривается земельный участок, к которому невозможно применение принципов воссоздания или замены, следовательно, реализация данного подхода не представляется возможной.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения.

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

Условия применения метода капитализации земельной ренты – возможность получения дохода от использования земельного участка. Аренда земельных участков в **РС(Я)** не распространена, за исключением аренды земельных участков у государственных органов. Следует отметить, что государственная аренда носит нормативный характер, величина государственной арендной платы



устанавливается законодательно и, зачастую, не отражает рыночного мнения о полезности земельных участков.

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

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

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

13.5.2. Использование методов сравнительного подхода

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

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

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

В настоящее время институт земельных отношений в Российской Федерации находится в стадии формирования. Стоимость земельного участка, получаемая путем вычитания из стоимости единого



комплекса недвижимого имущества стоимость воспроизводства здания, не соответствует тенденциям и ситуации, сложившимся на рынке, недвижимого имущества, поэтому оценщик не применял метод выделения.

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

Согласно мониторингу и анализу рынка земельных участков РС(Я) проведенному оценщиком, можно сделать вывод, о том, что предложения по аренде земельных участков на дату оценки отсутствует. Следовательно, в рамках настоящего Отчета, оценщиком было принято решение отказаться от применения сравнительного подхода.

13.5.3. Выбор единицы сравнения

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

13.5.4. Описание сопоставимых объектов-аналогов

При подборе аналогов для земельного участка для проведения прямого сравнительного анализа необходимо проанализировать предложения по земельным участкам, сопоставимые с оцениваемым, по качественным и количественным характеристикам.

Оценщику при выборе аналогов были доступны сведения о ценах предложений по земельным участкам из баз-данных недвижимости, в т.ч.:

- Доска бесплатных объявлений (<http://doska.ykt.ru/>),
- «АВИТО» (www.avito.ru),
- «Олан» (<https://olan.ru/>),
- Юла (<http://youla.ru/>),
- «Из рук в руки» (www.irr.ru),
- «Все для Вас» (www.vdv-ykt.ru),
- ЦИАН (www.cian.ru),
- Федеральная риелторская компания ЭТАЖИ (<http://etagi.com>) и т.д.

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).

В качестве Аналогов для рассматриваемого земельного участка для проведения прямого сравнительного анализа предложений выбраны земельные участки, представленные в подразделе 13.1.3, как наиболее сопоставимые по качественным и количественным характеристикам с оцениваемым имуществом.

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

В настоящем расчете были определены корректировки по ценообразующим факторам:

1. Наличие строений
2. Торг
3. Дата оценки/время предложения
4. Рассматриваемые права
5. Местоположение
6. Транспортная доступность
7. Площадь
8. Наличие инженерных коммуникаций



9. Состояние земельного участка

10. Категория земель, разрешенное использование

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	земельный участок	земельный участок	земельный участок
	Цена (руб.)		8 200 000,00	6 500 000,00	7 000 000,00
	Цена за 1 кв.м. (руб)		5 548,04	5 301,79	5 035,97
1	Наличие строений	Незастроенный земельный участок	Незастроенный земельный участок	Незастроенный земельный участок	Незастроенный земельный участок
	Корректировка, руб.		1,00	1,00	1,00
	Цена после корректировки, руб.		5 548,04	5 301,79	5 035,97
2	Торг		Предложение	Предложение	Предложение
	Корректировка, коэф.		0,790	0,790	0,790
	Цена после корректировки, руб.		4382,95	4188,42	3978,42
3	Дата оценки/Время предложения	2025, октябрь	2025, сентябрь	2025, сентябрь	2025, сентябрь
	Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00
	Цена после корректировки, руб.		4382,95	4188,42	3978,42
4	Рассматриваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
	Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00
	Цена после корректировки, руб.		4382,95	4188,42	3978,42
5	Местоположение	Адрес ориентира: Республика Саха (Якутия) г. Якутск ул. Очиченко, участок находится в км на на север от ориентира (Здание)	Республика Саха (Якутия), г Якутск, ул. Огородников, д 3, корп. 1 (Кадастровый №14:35:110001:4649)	Республика Саха (Якутия), городской округ город Якутск, город Якутск, улица Бабушкина, дом 6А (Кадастровый №14:36:101044:1105)	Республика Саха (Якутия), городской округ город Якутск, город Якутск, дорога Окружная, земельный участок 43 (Кадастровый №14:36:104007:465)
	Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00
	Цена после корректировки, руб.		4382,95	4188,42	3978,42
6	Транспортная доступность	Свободная	Свободная	Свободная	Свободная
	Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00
	Цена после корректировки, руб.		4382,95	4188,42	3978,42
7	Площадь, кв.м.	1 201,00	1 478,00	1 226,00	1 390,00
	Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00
	Цена после корректировки, руб.		4382,95	4188,42	3978,42
8	Инженерные коммуникации (наличие)	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
	Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00
	Цена после корректировки, руб.		4382,95	4188,42	3978,42
9	Форма и рельеф (состояние) земельного участка	готов к эксплуатации	готов к эксплуатации	готов к эксплуатации	готов к эксплуатации
	Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00
	Цена после корректировки, руб.		4382,95	4188,42	3978,42
10	Категория земель, ВРИ	Категория земель: земли населенных пунктов, ВРИ: Объекты дорожного сервиса	Категория земель: земли населенных пунктов, ВРИ: Объекты дорожного сервиса	Категория земель: земли населенных пунктов, ВРИ: Магазины	Категория земель: земли населенных пунктов, ВРИ: Магазины
	Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00



Аналитический центр оценки и консалтинга «Интеллект»

г. Якутск, ул. Ойунского 5, офис 400,401,403 тел/факс (4112) 366-566, т. 8914-100-19-42, 8924-177-33-85, 8914-237-29-48

Цена после корректировки, руб.		4382,95	4188,42	3978,42
Источник информации		https://doska.ykt.ru/16501898	https://yakutsk.domclick.ru/ card/sale__lot__171009287 2	https://doska.ykt.ru/165430 06
Контактный номер		8984 102 5919	8984 100 3774	8999 245 1355
Скорректированная стоимость 1 кв.		4382,95	4188,42	3978,42
Суммарная корректировка по модулю без учета поправки на торг		0,000	0,000	0,000
Суммарная корректировка по модулю с учетом поправки на торг		0,210	0,210	0,210
Весовой коэффициент		0,33	0,33	0,33
Отношение цены предложения к скорректированной цене		1,27	1,27	1,27
Стоимость 1 кв. м. (руб.)	4 183,26			
Стоимость объекта (руб.)	5 024 097,19			
Стоимость объекта с округлением (руб.)	5 024 000,00			



Обоснование величин поправок

1. **Наличие строений:** Земельный участок, входящий в состав Объекта оценки, рассматривается как незастроенный.
 - Аналогии сравнения №№1,2,3, рассматриваются как незастроенные, поправочный коэф. не применялся.
2. **Торг:** По мнению Оценщика, объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов.
 - Для Аналогов сравнения №№1,2,3, поправочный коэф. определен в соответствии со Справочником оценщика недвижимости¹⁶ в размере – 21%, как максимальное значение для неактивного рынка, поскольку на рынке представлено незначительное количество предложений о продаже аналогичных земельных участков.



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2025. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ЧАСТЬ 2. ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ ВЛИЯНИЕ ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРЕДАВАЕМЫХ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ. СКИДКИ НА ТОРГ. СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 362. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	16,7%	10,2%	23,2%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	14,9%	8,8%	21,0%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	20,0%	12,3%	27,8%
4. Земельные участки под жилую застройку	13,9%	8,1%	19,8%
5. Земельные участки под объекты рекреации	18,3%	11,5%	25,1%

3. **Дата оценки/Время предложения:** Данная корректировка учитывает разницу во времени, в случае использования аналогов, сделки по которым были осуществлены ранее, относительно даты оценки. Дата оценки Октябрь 2025 г.
 - Аналогии сравнения №№1,2,3, выставлены на продажу в Сентябре 2025 г., с даты размещения объявлений и до даты оценки прошло незначительное количество времени, Аналогии все еще находятся в свободной продаже, следовательно, поправочный коэф. на ликвидность не применялся.
4. **Рассматриваемые права:** Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). На Объект оценки оформлено **право собственности**. У Аналогов сравнения №№1,2,3, рассматривается **право собственности**, поправочный коэф. не применялся.
5. **Местоположение.** На стоимость объекта влияет местоположение объекта, равно так же как и инфраструктура, окружающая застройка. Объект, расположенный в «центре», т.е. в зоне с наиболее развитой инфраструктурой, ценится дороже, чем объект, расположенный на периферии, т.к. стоимость объекта увеличивается по мере его наилучшего и выгодного месторасположения.

¹⁶ «Справочник оценщика недвижимости – 2025 (под редакцией Лейфера Л.А.). Земельные участки. Часть 2», Нижний Новгород. 2025 г. стр.381.



Рассматриваемый земельный участок расположен в удалении от центральной части города, Адрес ориентира: Республика Саха (Якутия) г. Якутск ул. Очиченко, участок находится в км на север от ориентира (Здание), тип района определен как «Зона автомагистралей».

- Аналоги сравнения №№1,2,3 расположены в районах сопоставимых с расположением оцениваемого имущества, следовательно, поправочный коэф. не применялся.

6. Транспортную доступность. На стоимость объекта, также влияет его транспортная доступность, которая включает такие понятия как, удобные подъездные пути, чем они представлены: грунт естественный, асфальтовое покрытие; количество маршрутов городского транспорта. Транспортная доступность к Объекту оценки и Аналогам свободная, поправочный коэф. не применялся.

7. Площадь: Стоимость объекта возрастает соразмерно величине его площади, ограничиваясь при этом снижением стоимости 1 кв. м. (принцип «оптовости»). Площадь рассматриваемого земельного участка составляет: **1 201,00 кв.м.** Площадь оцениваемого земельного участка находится в диапазоне <50 сот.

- У всех Аналогов сравнения площади находятся в диапазоне <50 сот., согласно Справочника оценщика недвижимости¹⁷, величины поправочного коэффициента, составила 1,00.

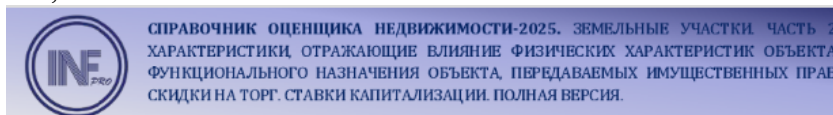


Таблица 103. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел. Земельные участки под индустриальную застройку.

Площадь, га	аналог				
	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
объект оценки	<1	1,00	1,33	1,58	1,84
	1-2,5	0,75	1,00	1,19	1,39
	2,5-5	0,63	0,84	1,00	1,17
	5-10	0,54	0,72	0,86	1,00
	>10		0,64	0,76	0,89

Таблица 104. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел. Земельные участки под коммерческую застройку.

Площадь, сот.	аналог										
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	>900
объект оценки	<50	1,00	1,45	1,81							
	50-100	0,89	1,00	1,25	1,47	1,64	1,78	1,88	1,99		
	100-200	0,55	0,80	1,00	1,18	1,32	1,42	1,51	1,59	1,68	1,74
	200-300		0,68	0,85	1,00	1,12	1,21	1,28	1,35	1,43	1,48
	300-400			0,61	0,76	0,89	1,00	1,08	1,14	1,21	1,28
	400-500			0,56	0,70	0,83	0,93	1,00	1,06	1,12	1,18
	500-600			0,53	0,66	0,78	0,87	0,94	1,00	1,06	1,12
	600-700			0,50	0,63	0,74	0,83	0,89	0,95	1,00	1,06
	700-800				0,59	0,70	0,78	0,85	0,90	0,95	1,00
	800-900					0,57	0,68	0,76	0,82	0,87	0,91
	>900						0,56	0,65	0,73	0,79	0,84

¹⁷«Справочник оценщика недвижимости – 2025 (под редакцией Лейфера Л.А.). Земельные участки. Часть 2», Нижний Новгород. 2025 г. стр.203.



8. **Инженерные коммуникации (наличие).** В данном отчете земельный участок рассматривается как условно освобожденный, без каких-либо коммуникаций (коммуникации проходят по границе), как и все Аналоги сравнения, поправочный коэффициент не применялся.
9. **Состояние земельного участка.** Рассматриваемый земельный участок готов к эксплуатации.
- Аналоги №№1,2,3 готовы к эксплуатации, следовательно, поправочный коэф. не применялся.
10. **Корректировка на категорию земель, разрешенное использование:** Земельный участок, входящий в состав оцениваемого имущества выделен под объекты дорожного сервиса. Категория земель: земли населенных пунктов.
- Аналоги сравнения №№1,2,3 выделены под коммерческую застройку, категория земель: земли населенных пунктов, следовательно, поправочный коэф. не применялся.

Расчет весового коэффициента по каждому аналогу определен по формуле¹⁸:

$$K_i = \frac{1 + BK_1 + BK_2 + BK_3 + \dots + BK_i}{n} - BK_i$$

где:

K_i – искомый весовой коэффициент;

BK_1, BK_2, BK_3, BK_i – величины общей валовой коррекции для каждого из аналогов, в долях;

n – количество аналогов.

Величина общей валовой коррекции для каждого из аналогов рассчитывается по формуле:

$$BK_i = \frac{A_{0i}}{A_i}$$

Где:

BK_i – величины общей валовой коррекции для каждого из аналогов;

A_{0i} – стоимость 1 кв. м. аналога до внесения корректировок;

A_i – стоимость 1 кв. м. каждого из аналогов после корректировок.

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 площадью составляет: **5 024 000,00 (пять миллионов двадцать четыре тысячи) рублей, 00 копеек.**

13.6. Раздел. «Определение арендной ставки»

Для определения арендной ставки земельного участка ставка капитализации была определена в соответствии со Справочника оценщика недвижимости¹⁹, в размере 10,0%:

¹⁸ Вольнова В. А. Обзор вариантов расчета корректировок при оценке недвижимости сравнительным подходом. Новосибирск, 2015.

¹⁹ Справочник оценщика недвижимости – 2025 (под редакцией Лейфера Л.А.). Земельные участки. Часть 2. Нижний Новгород. 2025 г. стр.340.



11.1.1 СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ ПРИ ПОЛУЧЕНИИ ДОХОДА ОТ СДАЧИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В АРЕНДУ, %

КОЛЛЕКТИВНОЕ МНЕНИЕ ЭКСПЕРТОВ-ОЦЕНЩИКОВ

Значения ставки капитализации, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 324. Значения ставки капитализации, усредненные по городам России. Коллективное мнение экспертов - оценщиков. Доверительный интервал.

Класс объекта	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,0%	10,0%	12,1%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	10,7%	10,0%	11,4%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	10,4%	9,1%	11,7%
4. Земельные участки под жилую застройку	9,4%	8,4%	10,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	10,4%	9,1%	11,6%

Стоимость аренды в год рассчитывается как (Рыночная стоимость объекта * Коэф. капитализации).

№ п/п	Наименование	Коэффициент капитализации, %	Рыночная стоимость объекта, руб.	Величина аренды в год, руб. (округленно)	Величина аренды в месяц, руб. (округленно)
1	Земельный участок	10,0%	5 024 000,00	502 400,00	41 870,00

С учетом проведенного анализа, всех допущений и ограничений рыночная стоимость арендной ставки, рассчитанная доходным подходом, составляет:

- 41 870,00 (сорок одна тысяча восемьсот семьдесят) рублей, 00 копеек**, в месяц.



14. Раздел. Согласование результатов и итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки

В соответствии с ФСО «Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки».

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

Учитывая, то что в рамках настоящего отчета об оценке применен только один подход – сравнительный (для водобудки) и доходный (для земельного участка), то результат полученный данным подходом будет соответствовать итоговой рыночной стоимости на дату оценки:

- **Водобудки: 17 810,00 (семнадцать тысяч восемьсот десять) рублей, 00 копеек**, в месяц, с учетом НДС и без учета расходов на коммунальные услуги.
- **Земельный участок: 41 870,00 (сорок одна тысяча восемьсот семьдесят) рублей, 00 копеек**, в месяц.

Основным преимуществом сравнительного подхода является то, что оценщик ориентируется на фактические цены и опирается непосредственно на рыночные данные, на прямые факты с рынка, что обеспечивает максимальную объективность. В данном случае цена определяется рынком, т.к. оценщик ограничивается только корректировками, обеспечивающими сопоставимость аналога с оцениваемым объектом.

Заказчик может использовать результаты полученной стоимости только в целях заключения договора аренды.

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». Согласно заданию на оценку, результат оценки представлен в виде числа с математическим округлением. (ФСО I, п.14)

В рамках настоящего отчета, уровень существенности оценщиком не проводился, поскольку, оценка рыночной стоимости неразрывно связана с рынком, состояние которого непостоянно и может изменяться даже в течении короткого промежутка времени, поскольку дата оценки приходится на период существенного ухудшения внешнеполитической и экономической ситуации в Российской Федерации, а также высокой неопределенности на внутреннем и внешнем рынках, затронувшей в той или иной степени все рынки и сегменты. Пользователь отчета должен понимать, что текущие обстоятельства оказали существенное влияние на рынок Объекта оценки и могут значительно влиять на стоимость Объекта оценки сейчас и в дальнейшем. Оценка степени такого влияния приводится и учитывается в Отчете исключительно в рамках доступной на дату оценки информации, которая по объективным причинам может претерпеть существенные изменения в краткосрочной перспективе.

Исполнительный директор

Федорова М.Е.

Оценщик

Коркин Е.О.

МП



15. Раздел. Заявление о проведенной оценке (сертификат оценки)

- Все факты, изложенные в настоящем отчете, Оценщиком проверены. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводились анализ, предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и профессиональных навыков, и являются, на взгляд Оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
- Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми Оценщиком предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой личные беспристрастные профессиональные формулировки Оценщика.
- В отношении объекта оценки, являющегося предметом настоящего отчета, Оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также Оценщик не состоит в родстве, не имеет никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами объекта оценки или намеревающихся совершить с ним сделку.
- В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора.
- Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика и такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком Оценщика.
- Не допускалось вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика, которое могло негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.
- Задание на оценку не основывалось на требовании определения минимального, максимального, или заранее оговоренного результата.
- Оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью объекта оценки или с деятельностью по его оценке, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости объекта оценки, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с объектом оценки.
- *ООО «АЦОК «Интеллект» 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.



16.Раздел. Перечень используемых материалов

16.1. Законы, нормативные акты, стандарты, использованные при проведении оценки

- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Налоговый кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611;
- Стандарты и правила оценочной деятельности РОО, 2022 г.

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

- Заявление на оценку;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 16.10.2025 г. №КУВИ-001/2025-192096507 (4 стр.);
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 16.10.2025 г. №КУВИ-001/2025-192095193 (18 стр.);
- Технический паспорт от 11.09.2006 г. (9 стр.).



17.Раздел. Приложения

- Задание на оценку (Приложение №1);
- Заявление на оценку;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 16.10.2025 г. №КУВИ-001/2025-192096507 (4 стр.);
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 16.10.2025 г. №КУВИ-001/2025-192095193 (18 стр.);
- Технический паспорт от 11.09.2006 г. (9 стр.);
- Выкопировки из источников информации (сайты, форумы, газеты и т.д.);
- Диплом о профессиональной переподготовке в Московской государственной технологической академии, по программе: «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП № 454670 от 28 июня 2003 г.;
- Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: Ассоциация «Русское общество оценщиков», № 0000463 от 22.07.2020 г.;
- Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №041090-1 срок действия аттестата с 10.07.2024 г. по 10.07.2027 г.
- Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» №041147-2 срок действия аттестата с 10.07.2024 г. по 10.07.2027 г.
- Договор обязательного страхования ответственности оценщика №433-507-076769/25 от 25.04.2025 г.;
- Договор №433-507-006592/25 страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности от 14.01.2025 г., срок действия страхования с 30.01.2025 г. по 29.01.2026 г.

Задание на оценку к Договору ГПУИ-187/25/100 от 23.10.2025 г.

Основание для проведения оценки	Договор ГПУИ-187/25/100 от 23.10.2025 г.
Имущество в отношении, которого определяется Объект оценки	Услуга по предоставлению в пользование имущества на возмездной основе на определенный срок (месяц): - Водобудки, назначение: нежилое, площадь 61,4 кв.м., количество этажей: 1, кадастровый номер 14:36:101026:47, местоположение: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Очиченко, д.4а; - Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, ВРИ: объекты дорожного сервиса, площадь 1 201,00 кв.м., кадастровый номер 14:36:101042:50, местоположение: адрес ориентира: Республика Саха (Якутия) г. Якутск ул. Очиченко, участок находится в км на север от ориентира (Здание). Правообладатель (и): Акционерное общество "Водоканал" Имущественные права: собственность (согласно Выписок из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости) Ограничения (обременения) оцениваемых прав: не зарегистрировано (согласно Выписок из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости)
Субъект права имущества в отношении, которого определяется Объект оценки	Акционерное общество "Водоканал"
Характеристики имущества в отношении, которого определяется Объект оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	- Заявление на оценку от 16.10.2025 г. №033-7689; - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 16.10.2025 г. №КУВИ-001/2025-192096507 (4 стр.); - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 16.10.2025 г. №КУВИ-001/2025-192095193 (18 стр.); - Технический паспорт от 11.09.2006 г. (9 стр.).
Срок и порядок предоставления документов	Все документы предоставлены на дату оценки
Имущественные права на имущество в отношении, которого определяется Объект оценки	Собственность (согласно Выписок из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости)
Права, учитываемые при оценке имущества в отношении, которого определяется Объект оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей имущества в отношении, которого определяется Объект оценки	Оцениваемое право – право пользования и владения на определённый срок (месяц) здания водобудки и земельного участка Ограничения (обременения) оцениваемых прав: не зарегистрировано (согласно Выписок из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости)
Цель оценки (необходимость проведения оценки)	Определение рыночной стоимости арендной платы в месяц
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Оценщику неизвестны
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Заключение договора аренды
Вид стоимости	Рыночная стоимость объекта оценки в предпосылке о текущем использовании объекта оценки
Дата оценки	23.10.2025 г.
Период проведения оценки	23.10.2025 г. – 23.10.2025 г.
Дата составления отчета об оценке	23.10.2025 г.
Дата осмотра, особенности проведения	21.10.2025 г., осмотр произведен в светлое время суток. Помощник оценщика проводил исключительно внешний

	осмотр и фотосъемку внутренних помещений. Во время проведения осмотра не проводилась строительно-техническая экспертиза, не применялись методы разрушающего контроля, не производился демонтаж покрытий, снятие каких-либо элементов отделки и прочих конструктивов объекта оценки.
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	Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в Разделе 5.
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых специалистов	Не привлекались
Форма составления отчета об оценке	Отчет об оценке составляется на бумажном и электронном носителе
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
Форма представления итоговой стоимости	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость.
Иные специфические требования к отчету об оценке	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин	Не требуется
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Вся необходимая информация предоставлена заказчиком на дату оценки
Оценщик приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость	Не приводит

Исполнитель:

ООО «АЦОК «Интеллект»
677000, РС(Я), г. Якутск, ул. Ойунского, д. 5,
оф. 400, 401, 403
ИНН 1435199810 КПП 143501001
ОГРН 1081435003210
Дальневосточный филиал
ПАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК» г. Хабаровск
БИК 040813744
К/с 30101810700000000744
Р/с 40702810607000008149

Исполнительный директор



/Федорова М.Е.

Заказчик:

АО «Водоканал»
677001, РС(Я), г. Якутск, ул. Богдана Чижика, 19
ИНН 1435219600
КПП 143501001
ОГРН 1091435008081
Р/с 406 028 100 140 200 000 62
Филиал «Центральный»
Банка ВТБ (ПАО) в г. Москве
К/с 301 018 101 452 500 00 411
БИК 044 525 411

Генеральный директор

_____/А.А. Кырджасов
м.п.



ул. Богдана Чижика, д. 19, г. Якутск, 677001, тел. 50-70-30, факс 21-21-41
E-mail: yvdk@mail.ru <http://vodokanal-ykt.ru/>

16.10.2025 г. № 033-7689

На № _____ от _____

Генеральному директору
ООО АЦОК «Интеллект»
Е.О. Коркину

О предоставлении коммерческого предложения

Уважаемый Евгений Олегович!

Акционерное общество «Водоканал» в целях определения способа проведения закупки и получения ценовой информации просит Вас предоставить коммерческое предложение по изготовлению отчета об оценке рыночной стоимости ежемесячной арендной платы за пользование недвижимым имуществом, расположенным по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Очиченко, д. 4а, в состав которого входят:

- здание водобудки с кадастровым номером 14:36:101026:47, площадью 61,4 кв. м;
- земельный участок с кадастровым номером 14:36:101042:50, площадью 1201 кв. м.

Приложение:

- *выписки из ЕГРН на 22 л. в 1 экз.*
- *технический паспорт на 9 л. в 1 экз.*

И.о. генерального директора



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 09EF266D0054B384BD4C81AE38D0EE5992
Владелец **Пушмин Виктор Николаевич**
Действителен с 10.09.2025 по 10.12.2026

В.Н. Пушмин

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Республике Саха (Якутия)

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 16.10.2025, поступившего на рассмотрение 16.10.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
16.10.2025г. № КУВИ-001/2025-192096507			
Кадастровый номер: 14:36:101026:47			
Номер кадастрового квартала: 14:36:000000			
Дата присвоения кадастрового номера: 01.07.2012			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: Инвентарный номер 98 401:9 000020890; Кадастровый номер 14:36:101042:0050:98401:9000020890			
Местоположение: Республика Саха (Якутия), г.Якутск, ул.Очиченко, д.4а			
Площадь: 61.4			
Назначение: Нежилое			
Наименование: Водобудки			
Количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0			
Материал наружных стен: Дощатые			
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: данные отсутствуют			
Год завершения строительства: 1990			
Кадастровая стоимость, руб.: 1961055.74			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 14:36:101042:50			
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении: данные отсутствуют			
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости: данные отсутствуют			
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости: данные отсутствуют			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса: данные отсутствуют			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса: данные отсутствуют			
Виды разрешенного использования: данные отсутствуют			



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 0091AAGF5A599507BCT6BD39D2DFA052F9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1		Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 4			
16.10.2025г. № КУВИ-001/2025-192096507			
Кадастровый номер:		14:36:101026:47	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:		дата завершения кадастровых работ: 11.09.2006	
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещений, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.	
Получатель выписки:		Чемезова Линна Прокопьевна	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 0091A4F5A599507BC7E6D39D2DFA052B9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
16.10.2025г. № КУВИ-001/2025-192096507			
Кадастровый номер: 14:36:101026:47			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Акционерное общество "Водоканал", 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 14-14-01/052/2009-075 20.11.2009 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	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о возращении 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

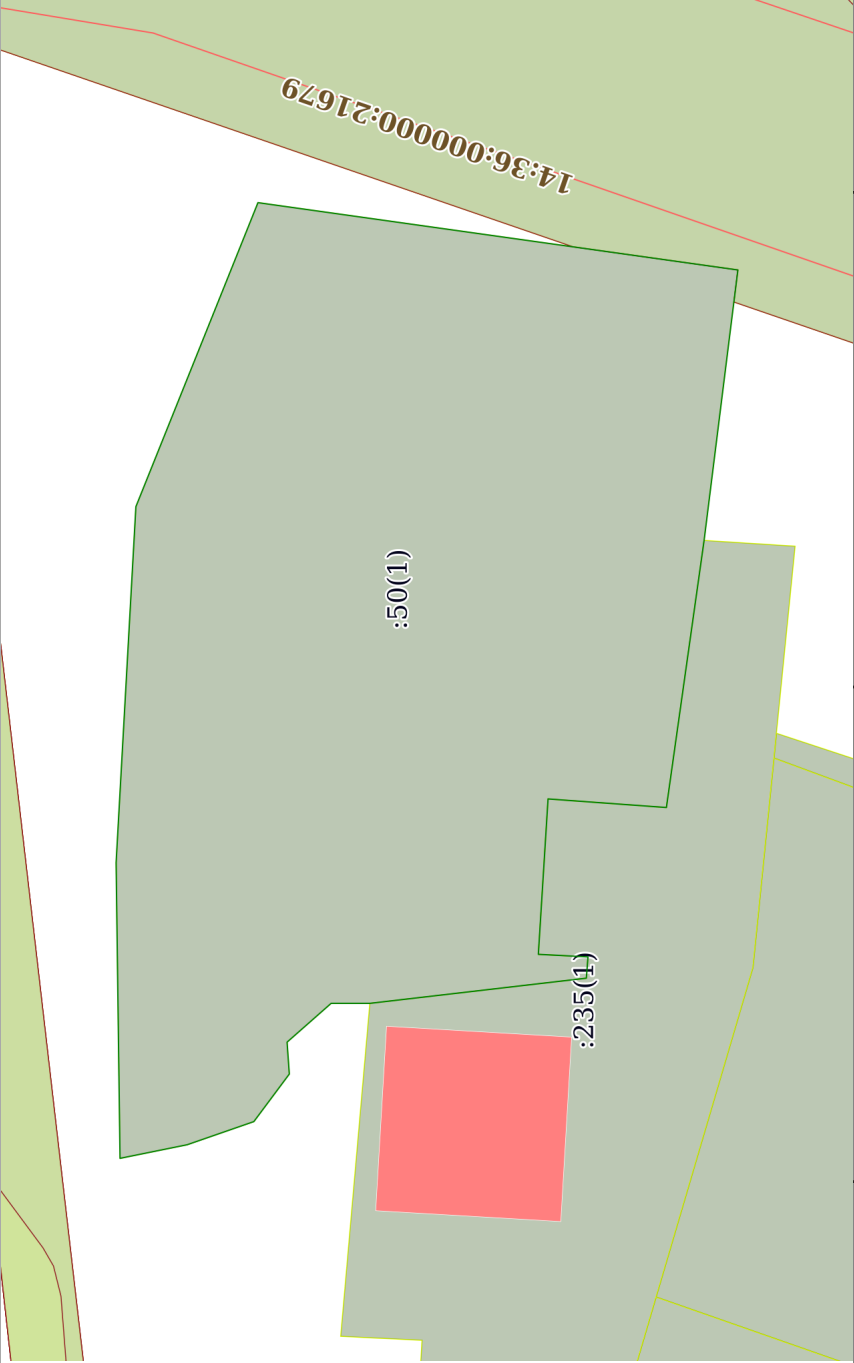


ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 0091AAF5A599507B5C7E6D39D2DFA052B9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
16.10.2025г. № КУВИ-001/2025-192096507			
Кадастровый номер: 14:36:101026:47			
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:400		Условные обозначения:	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 0091AAGF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026

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

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Республике Саха (Якутия)
полное наименование органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 16.10.2025, поступившего на рассмотрение 16.10.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок					Раздел 1 Лист
вид объекта недвижимости					
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 8	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 18		
16.10.2025г. № КУВИ-001/2025-192095193					
Кадастровый номер:	14:36:101042:50				
Номер кадастрового квартала:	14:36:101042				
Дата присвоения кадастрового номера:	23.06.2006				
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 14:36:101042:0050; 0:86:1				
Местоположение:	Адрес ориентира: Республика Саха (Якутия) г. Якутск ул. Очиченко, участок находится в км на на север от ориентира (Здание)				
Площадь:	1201				
Кадастровая стоимость, руб.:	1128352.08				
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	14:36:101026:47				
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:	Объекты дорожного сервиса				
Сведения о кадастровом инженерере:	Сенко Валентина Борисовна, СНИЛС 010-101-010 10, дата завершения кадастровых работ: 24.02.2017				
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют				



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 0091AAGF5A599507BCE6D39D2DFA052B9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 8	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 18
16.10.2025г. № КУВИ-001/2025-192095193			
Кадастровый номер: 14:36:101042:50			
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 14:36-6.1631 от 26.01.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Ограничения устанавливаются в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 2 декабря 2017 г. № 1460 и Приказом Федерального агентства воздушного транспорта от 21.03.2023 № 149-П (зарегистрирован в Минюсте РФ 22.06.2023 г. № 73949). В зоне ограничения жилого и социального строительства без проектных решений по защите помещений от шума (расчетная граница семьмой подзоны приаэродромной территории) запрещено размещать: а) палаты больницы и санаториев, операционные больницы; б) кабинеты врачей поликлиник, амбулаторий, диспансеров, больниц, санаториев; в) классные помещения, учебные кабинеты, учительские комнаты, аудитории образовательных организаций, конференц-залы, читальные залы библиотек; г) музыкальные классы; д) жилые комнаты квартир, домов стационарных, организаций социального обслуживания, организации для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, спальные помещения в школах-интернатах, дошкольных образовательных организациях, домов отдыха, пансионатов; е) жилые комнаты общежитий и номера гостиниц; ж) территории, непосредственно прилегающие к зданиям больниц и санаториев; з) территории, непосредственно прилегающие к зданиям жилых домов, домов отдыха, пансионатов, домов-интернатов для престарелых и инвалидов, дошкольных образовательных и других образовательных организаций; и) территории, непосредственно прилегающие к зданиям гостиниц и общежитий; к) площадки отдыха, функционально выделенные на территории микрорайонов и групп жилых домов, домов отдыха, пансионатов, стационарных организаций социального обслуживания, организаций для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, площадки дошкольных образовательных организаций и других образовательных организаций., вид/наименование: Приаэродромная территория аэродрома "Якутск" с выделением зоны (сектора) 7.2 ограничения жилого и социального строительства семьмой подзоны, тип: Охранная зона транспорта, индекс: 677000, номер: 14:36-6.1631, дата решения: 21.03.2023, номер решения: 149-П Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 14:36-6.1630 от 26.01.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Ограничения использования земельных участков, входящих в шестую подзону: в границах шестой подзоны устанавливаются ограничения использования объектов недвижимости и осуществлению деятельности: запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц, вид/наименование: Установление приаэродромной территории аэродрома "Якутск" с выделением шестой подзоны, тип: Охранная зона транспорта, решения: 1. дата решения: 09.12.2020, номер решения: Исх-49552/04 2. дата решения: 22.01.2021, номер решения: б/н 3. дата решения: 24.04.2020, номер решения: 432-П Земельный участок полностью		



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 0091A4F5A59507B576BD39D2DFA052B9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	-------------------

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 8	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 18
16.10.2025г. № КУВИ-001/2025-192095193			
Кадастровый номер: 14:36:101042:50			
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	расположен в границах зоны с реестровым номером 14:36-6.1626 от 26.01.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В соответствии с п.2 правил выделения на приаэродромной территории подзон утвержденных Постановлением Правительства РФ от 02.12.2017 г. N 1460 "Об утверждении Правил установления приаэродромной территории, Правил выделения на приаэродромной территории подзон и Правил разрешения разногласий, возникающих между высшими исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации и уполномоченными Правительством Российской Федерации федеральными органами исполнительной власти при согласовании проекта решения об установлении приаэродромной территории" в границах приаэродромной территории выделяются подзоны в которых устанавливаются ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности., вид/наименование: Приаэродромная территория аэродрома Якутск, тип: Охранная зона транспорта, решения: 1. дата решения: 09.12.2020, номер решения: Исх-49552/04 2. дата решения: 22.01.2021, номер решения: б/н 3. дата решения: 24.04.2020, номер решения: Исх-49552/04 2. дата решения: 22.01.2021, номер решения: б/н 3. дата решения: 24.04.2020, номер решения: 432-П Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 14:36-6.1640 от 03.02.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Ограничения использования земельных участков, входящих в третью подзону: в границах третьей подзоны запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти (далее - уполномоченный федеральный орган) при установлении соответствующей приаэродромной территории, вид/наименование: Установление приаэродромной территории аэродрома "Якутск" с выделением третьей подзоны, тип: Охранная зона транспорта, решения: 1. дата решения: 09.12.2020, номер решения: Исх-49552/04 2. дата решения: 22.01.2021, номер решения: б/н 3. дата решения: 24.04.2020, номер решения: 432-П Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 14:35-6.1191 от 18.07.2024, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В границах шестой подзоны приаэродромной территории запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц. Воздушный кодекс Российской Федерации от 19.03.1997 N 60-ФЗ. Постановление Правительства РФ от 02.12.2017 № 1460 "Об утверждении Правил установления приаэродромной территории, Правил выделения на приаэродромной территории подзон и Правил разрешения разногласий, возникающих между высшими исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации и уполномоченными Правительством Российской Федерации федеральными органами исполнительной власти при согласовании проекта решения об установлении приаэродромной территории". Приаэродромная территория устанавливается бессрочно., вид/наименование: Шестая подзона приаэродромной территории		



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 0091A4F5A599507B5CE6D39D2DFA052B9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	-------------------

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 8	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 18
16.10.2025г. № КУВИ-001/2025-192095193			
Кадастровый номер: 14:36:101042:50			

Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:

аэродрома гражданской авиации Маган, тип: Приаэродромная территория, номер: 1, дата решения: 15.08.2023, номер решения: 663-П, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта, источник официального опубликования: <http://publication.pravo.gov.ru/document/0001202309270005> Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 14:35-6.1217 от 17.12.2024, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: 1. В границах пятой подзоны запрещается размещать опасные производственные объекты, функционирование которых может повлечь на безопасность полетов воздушных судов. 2. В границах пятой подзоны допускается эксплуатация, строительство, реконструкция, капитальный ремонт, техническое перевооружение, консервация (далее - размещение) опасных производственных объектов при их соответствии установленным в пункте 3 настоящей таблицы ограничениям. 3. Максимальные радиусы зон поражения при происшествиях технологенной характера на опасных производственных радиусах, находящихся в пятой подзоне приаэродромной территории, в которых размещение таких объектов возможно, не должны достигать: по вертикали - высоты пролета воздушных судов (высота поверхности ограничения препятствий в третьей подзоне приаэродромной территории); по горизонтали - внешних границ первой и второй подзон приаэродромной территории аэродрома. 4. При невозможности соблюдения ограничений, предусмотренных пунктом 3 настоящей таблицы, размещение опасных производственных объектов должно выполняться на основании специальных технических условий, разработанных для конкретного объекта капитального строительства в соответствии с положениями приказа Минстроя России от 30 ноября 2020 г. № 734/пр «Об утверждении Порядка разработки и согласования специальных технических условий для разработки проектной документации на объект капитального строительства» (зарегистрирован Министерством юстиции Российской Федерации 18 декабря 2020 г., регистрационный № 61581) с изменениями, внесенными приказом Минстроя России от 22 октября 2021 г. № 774/пр (зарегистрирован Министерством юстиции Российской Федерации 29 ноября 2021 г., регистрационный № 66058) (далее - Приказ № 734) Воздушный кодекс Российской Федерации от 19.03.1997 N 60-ФЗ. Постановление Правительства РФ от 02.12.2017 № 1460 "Об утверждении Правил установления приаэродромной территории, Правил выделения на приаэродромной территории подзон и Правил разрешения разногласий, возникающих между высшими исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации и уполномоченными Правительством Российской Федерации федеральными органами исполнительной власти при согласовании проекта решения об установлении приаэродромной территории". Приаэродромная территория устанавливается бессрочно, вид/наименование: Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Маган, тип: Приаэродромная территория, дата



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 0091AAAF5A599507B57E6D39D2DFA052B9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	-------------------

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 1	Всего листов раздела 1: 8	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 18
16.10.2025г. № КУВИ-001/2025-192095193			
Кадастровый номер: 14:36:101042:50			

Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	решения: 15.08.2023, номер решения: 663-П, наименование ОГВ/ОМСУ: Министерство транспорта Российской Федерации (МИНТРАНС РОССИИ) Федеральное агентство воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ), источник официального опубликования: http://publication.pravo.gov.ru/document/0001202309270005 Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 14:00-6.120 от 14.03.2024, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Ограничения устанавливаются в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 2 декабря 2017 г. № 1460 и Приказом Федерального агентства воздушного транспорта от 21.03.2023 № 149-П (зарегистрирован в Минноте РФ 22.06.2023 г. № 73949) с учетом требований законодательства в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, если иное не установлено федеральными законами: Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Якутск выделяется по границам зон действия средств радиотехнического обеспечения полетов воздушных судов и авиационным паспорте аэродрома. аэродроме гражданской авиации Якутск и обозначенным в аэронавигационном паспорте аэродрома. Граница четвертой подзоны приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Якутск определена путем совмещения границ зон ограничения размещения объектов, создающих помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения. Контур подзоны выделен по максимальной удаленным от средств радиотехнического обеспечения полетов воздушных судов и авиационной связи (далее - РТОП и АС) границам зон ограничений. В составе четвертой подзоны определены высотные ограничения для окружающей застройки. В границах выделенных участков наклонных поверхностей ограничения застройки указаны высоты от минимальной к максимальной отметке по их границам в направлении от места установки средств РТОП и АС. Перечень ограничений использования объектов недвижимости и осуществления деятельности 1. Запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения. 2. В пределах четвертой подзоны приаэродромной территории запрещается без согласования с оператором аэродрома размещение объектов, превышающих высотные ограничения (абсолютная высота), установленные п.12.4 Приказа Федерального агентства воздушного транспорта от 21.03.2023 № 149-П, в секторах 1 - 147; 3. Запрещается без согласования с оператором аэродрома размещение одноэтажных сооружений из железобетона, воздушных низковольтных ЛЭП (менее 1000 В) и воздушных линий связи в секторах 148 - 151. 4. Запрещается без согласования с оператором аэродрома размещение сооружений, имеющих значительные металлические массы, а также воздушных высоковольтных ЛЭП
---	--



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 0091AAFA5A599507B57E6D39D2DFA052B9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	-------------------

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 1	Всего листов раздела 1: 8	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 18
16.10.2025г. № КУВИ-001/2025-192095193			
Кадастровый номер: 14:36:101042:50			
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	(более 1000 В) в секторах 152 - 158. 5. Запрещается размещение передающих радиотехнических средств без выделения полос радиочастот и присвоения (назначения) радиочастот или радиочастотных каналов. Срок установления ограничений: до 01 сентября 2029 года., вид/наименование: Приаэродромная территория аэродрома "Якутск" с выделением четвертой подзоны, тип: Охранная зона транспорта, индекс: 677000, номер: Б/Н, дата решения: 21.03.2023, номер решения: 149-П, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ), источник официального опубликования: http://publication.pravo.gov.ru/document/0001202306220023		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	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) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		

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



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 0091AAAF5A599507BCE6D39D2DFA052B9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 7 раздела 1	Всего листов раздела 1: 8	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 18
16.10.2025г. № КУВИ-001/2025-192095193			
Кадастровый номер: 14:36:101042:50			
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 об ограничениях права на объект недвижимости данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 24.08.2017; реквизиты документа-основания: кадастровый план территории от 14.10.2016 № 14/16-330608 выдан: Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Республике Саха (Якутия). вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 12.02.2021; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Якутск от 21.03.2023 № 149-П. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 02.03.2024; реквизиты документа-основания: письмо от 09.12.2020 № Исх-49552/04; документ, содержащий сведения о границах, зонах, территориях, в том числе текстовое и графическое описание местоположения их границ с перечнем координат характерных точек, подготовленный в форме электронного документа от 22.01.2021; приказ "Об установлении приаэродромной территории аэродрома Якутск" от 24.04.2020 № 432-П. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 17.03.2024; реквизиты документа-основания: письмо от 09.12.2020 № Исх-49552/04; документ, содержащий сведения о границах, зонах, территориях, в том числе текстовое и графическое описание местоположения их границ с перечнем координат характерных точек, подготовленный в форме электронного документа		



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 0091AAAF5A599507B57E6D39D2DFA052B9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	-------------------

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 8 раздела 1	Всего листов раздела 1: 8	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 18
16.10.2025г. № КУВИ-001/2025-192095193			
Кадастровый номер: 14:36:101042:50			

	от 22.01.2021; приказ "Об установлении приаэродромной территории аэродрома Якутск" от 24.04.2020 № 432-П. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 27.03.2024; реквизиты документа-основания: письмо от 09.12.2020 № Исх-49552/04; документ, содержащий сведения о границах, зонах, территориях, в том числе текстовое и графическое описание местоположения их границ с перечнем координат характерных точек, подготовленный в форме электронного документа от 22.01.2021; приказ "Об установлении приаэродромной территории аэродрома Якутск" от 24.04.2020 № 432-П. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 03.10.2024; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Батагай от 15.08.2023 № 663-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 21.01.2025; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации от 15.08.2023 № 663-П выдан: Министерство транспорта Российской Федерации (МИНТРАНС РОССИИ) Федеральное агентство воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ). вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 15.05.2025; реквизиты документа-основания: приказ "Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Якутск" от 21.03.2023 № 149-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ). Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.
Получатель выписки:	Чемезова Линна Прокопьевна



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 0091AAFA5A599507B576BD39D2DFA052B9A

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 18
16.10.2025г. № КУВИ-001/2025-192095193			
Кадастровый номер: 14:36:101042:50			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Акционерное общество "Водоканал", 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 14-14-01/052/2009-076 20.11.2009 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	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о возращении 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



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 0091AAF5A599507B5C7E6D39D2DFA052B9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 18
16.10.2025г. № КУВИ-001/2025-192095193			
Кадастровый номер:		14:36:101042:50	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		
	данные отсутствуют		



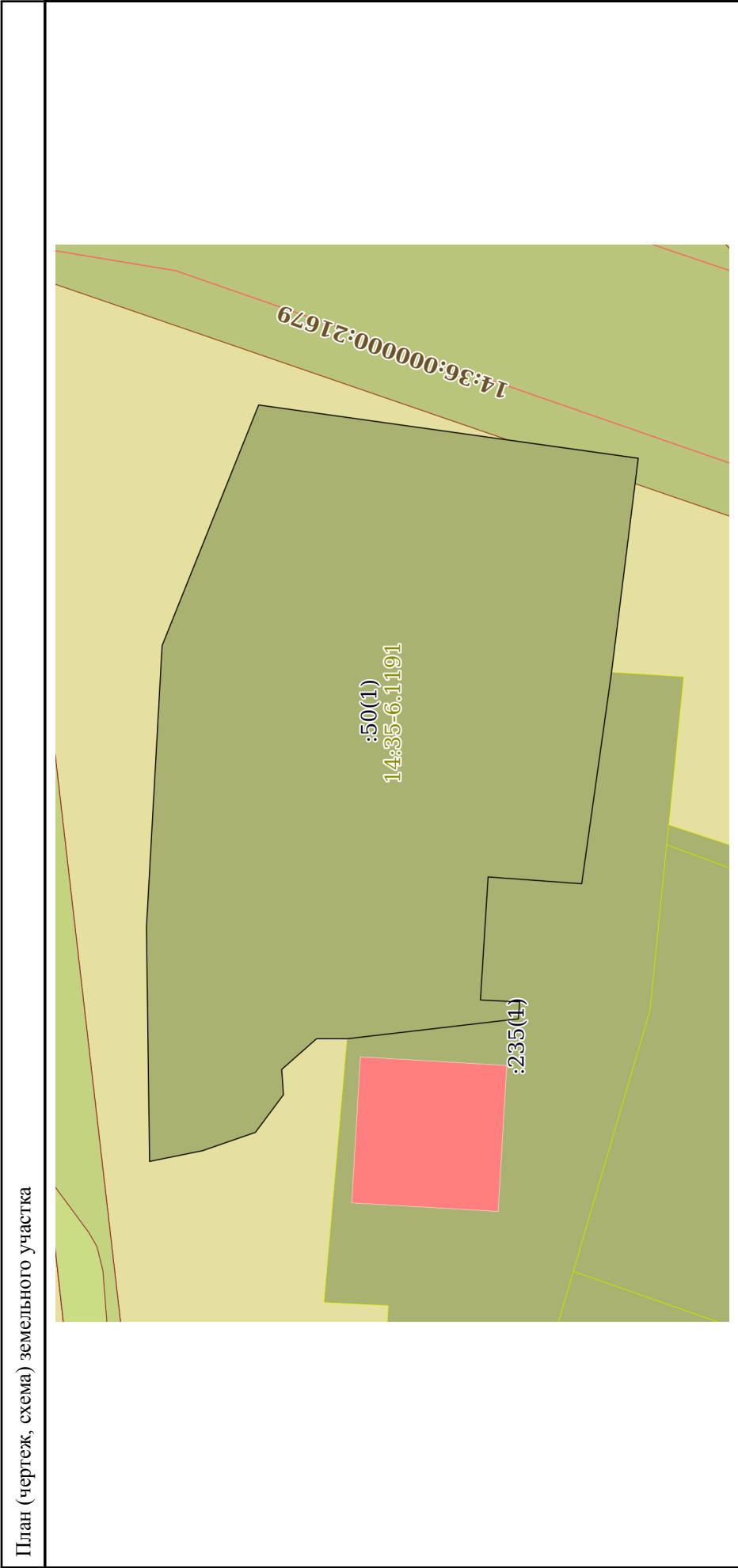
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 0091AAGF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026

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

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: 6	Всего листов выписки: 18
16.10.2025г. № КУВИ-001/2025-192095193			
Кадастровый номер:			
14:36:101042:50			



Масштаб 1:400



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 0091AAG5A599507BCE6D39D2DFA052B9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026

полное наименование должности

инициалы, фамилия

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

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 18
16.10.2025г. № КУВИ-001/2025-192095193				
Кадастровый номер:		14:36:101042:50		

Описание местоположения границ земельного участка						
№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков
	начальная	конечная				
1	2	3	4	5	6	7
1	1.1.1	1.1.2	4°9.0'	6.36	данные отсутствуют	14:36:101042:235(1)
2	1.1.2	1.1.3	273°34.3'	8.35	данные отсутствуют	14:36:101042:235(1)
3	1.1.3	1.1.4	183°0.8'	2.66	данные отсутствуют	14:36:101042:235(1)
4	1.1.4	1.1.5	274°30.8'	1.14	данные отсутствуют	14:36:101042:235(1)
5	1.1.5	1.1.6	353°21.7'	11.68	данные отсутствуют	14:36:101042:235(1)
6	1.1.6	1.1.7	0°0.0'	2.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	318°36.5'	3.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	265°59.2'	1.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	1.1.9	1.1.10	306°41.4'	3.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	1.1.10	1.1.11	340°50.8'	3.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	1.1.11	1.1.12	348°32.2'	3.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	1.1.12	1.1.13	89°14.5'	15.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	1.1.13	1.1.14	93°10.7'	19.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	1.1.14	1.1.15	111°51.7'	17.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	1.1.15	1.1.16	187°59.6'	25.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	1.1.16	1.1.17	277°6.9'	14.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	1.1.16	1.1.16			данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	1.1.17	1.1.1	278°1.7'	14.46	данные отсутствуют	14:36:101042:235(1)
						Респ. Саха /Якутия/, г. Якутск, ул. Очиченко, д. 5, кв. 16



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 0091AAFA5A599507B57E6D39D2DFA052B9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026

полное наименование должности		инициалы, фамилия	

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: 6	Всего листов выписки: 18	
16.10.2025г. № КУВИ-001/2025-192095193				
Кадастровый номер:		14:36:101042:50		

Сведения о характерных точках границы земельного участка					
Система координат МСК-14, зона 5					
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	974429.72	5258962.43	Долговременный межевой знак	0.1	
2	974436.06	5258962.89	Долговременный межевой знак	0.1	
3	974436.58	5258954.56	Долговременный межевой знак	0.1	
4	974433.92	5258954.42	Долговременный межевой знак	0.1	
5	974434.01	5258953.28	Долговременный межевой знак	0.1	
6	974445.61	5258951.93	Долговременный межевой знак	0.1	
7	974447.68	5258951.93	Долговременный межевой знак	0.1	
8	974450.04	5258949.85	Долговременный межевой знак	0.1	
9	974449.92	5258948.14	Долговременный межевой знак	0.1	
10	974451.82	5258945.59	Долговременный межевой знак	0.1	
11	974455.39	5258944.35	Долговременный межевой знак	0.1	
12	974458.99	5258943.62	Долговременный межевой знак	0.1	
13	974459.2	5258959.47	Долговременный межевой знак	0.1	
14	974458.14	5258978.56	Долговременный межевой знак	0.1	
15	974451.6	5258994.86	Долговременный межевой знак	0.1	
16	974425.89	5258991.25	Долговременный межевой знак	0.1	
17	974427.7	5258976.75	Долговременный межевой знак	0.1	
1	974429.72	5258962.43	Долговременный межевой знак	0.1	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 0091AAGF5A599507B57E6D39D2DFA052B9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 5	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 18
16.10.2025г. № КУВИ-001/2025-192095193			
Кадастровый номер:		14:36:101042:50	

Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: кадастровый план территории от 14.10.2016 № 14/16-330608 выдан: Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Республике Саха (Якутия); Содержание ограничения (обременения): Режим использования установлен в соответствии с Федеральным законом от 30.03.1999г. №52-ФЗ "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения" санитарными правилами и нормами СанПиН 2.1.4.1110-02 "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водоводов питьевого назначения". На территории II и III поясов зон санитарной охраны источника водозабора запрещается: размещение складов ГСМ, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и др. объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод; закачка отработанных вод в подземные горизонты, подземное складирование твердых отходов и разработка недр земли.; Реестровый номер границы: 14.36.2.762
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Якутск от 21.03.2023 № 149-П; Содержание ограничения (обременения): Ограничения устанавливаются в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 2 декабря 2017 г. № 1460 и Приказом Федерального агентства воздушного транспорта от 21.03.2023 № 149-П (зарегистрирован в Минюсте РФ 22.06.2023 г. № 73949). В зоне ограничения жилого и социального строительства без проектных решений по защите помещений от шума (расчетная граница семьмой подзоны приаэродромной территории) запрещено размещать: а) палаты больниц и санаториев, операционные больницы; б) кабинеты врачей поликлиник, амбулаторий, диспансеров, больниц, санаториев; в) классные помещения, учебные кабинеты, аудитории образовательных организаций, диспансеров, больниц, конференц-залы, читальные залы библиотек; г) музыкальные классы; д) жилые комнаты квартир, домов стационарных, организаций социального обслуживания, организаций для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, спальные помещения в школах-интернатах, дошкольных образовательных организациях, домов отдыха, пансионатов; е) жилые комнаты общежитий и номера гостиниц; ж) территории, непосредственно прилегающие к зданиям больниц и санаториев; з)



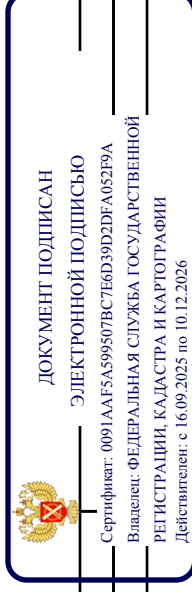
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 0091AAFA5A599507B57E6D39D2DFA052B9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	-------------------

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 5	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 18
16.10.2025г. № КУВИ-001/2025-192095193			
Кадастровый номер: 14:36:101042:50			

	территории, непосредственно прилегающие к зданиям жилых домов, домов отдыха, пансионатов, домов-интернатов для престарелых и инвалидов, дошкольных образовательных и других образовательных организаций; и) территории, непосредственно прилегающие к зданиям гостиц и общежитий; к) площадки отдыха, функционально выделенные на территории микрорайонов и групп жилых домов, домов отдыха, пансионатов, стационарных организаций социального обслуживания, организаций для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, площадки дошкольных образовательных организаций и других образовательных организаций.; Реестровый номер границ: 14:36-6.1631; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Приаэродромная территория аэродрома "Якутск" с выделением зоны (сектора) 7.2 ограничения жилого и социального строительства седьмой подзоны; Тип зоны: Охранная зона транспорта; Номер: 14:36-6.1631; Индекс: 677000
Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: письмо от 09.12.2020 № Иск-49552/04; документ, содержащий сведения о границах, зонах, территориях, в том числе текстовое и графическое описание местоположения их границ с перечнем координат характерных точек, подготовленный в форме электронного документа от 22.01.2021; приказ "Об установлении приаэродромной территории аэродрома Якутск" от 24.04.2020 № 432-П; Содержание ограничения (обременения): Ограничения использования земельных участков, входящих в шестую подзону: в границах шестой подзоны устанавливаются ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц; Реестровый номер границ: 14:36-6.1630; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Установление приаэродромной территории аэродрома "Якутск" с выделением шестой подзоны; Тип зоны: Охранная зона транспорта
Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: письмо от 09.12.2020 № Иск-49552/04; документ, содержащий сведения о границах, зонах, территориях, в том числе текстовое и графическое описание местоположения их границ с перечнем координат характерных точек, подготовленный в форме электронного документа от 22.01.2021; приказ "Об установлении приаэродромной территории аэродрома Якутск" от 24.04.2020 № 432-П; Содержание ограничения (обременения): В соответствии с п.2 правил выделения на приаэродромной территории подзон утвержденных Постановлением Правительства РФ от 02.12.2017 г. N 1460 "Об утверждении Правил установления приаэродромной территории, Правил выделения на приаэродромной территории подзон и Правил разрешения разногласий, возникающих между высшими исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации и уполномоченными Правительством Российской Федерации федеральными органами исполнительной власти при согласовании проекта решения об установлении приаэродромной территории" в границах приаэродромной территории выделяются подзоны в

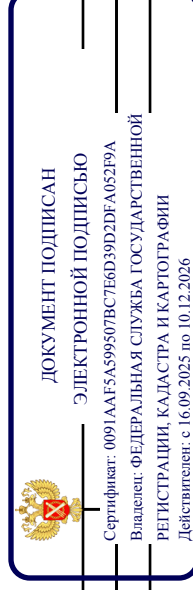


ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 5	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 18
16.10.2025г. № КУВИ-001/2025-192095193			
Кадастровый номер: 14:36:101042:50			

	которых устанавливаются ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности. ; Реестровый номер границы: 14:36-6.1626; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Приаэродромная территория аэродрома Якутск; Тип зоны: Охранная зона транспорта вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: письмо от 09.12.2020 № Исх-49552/04; документ, содержащий сведения о границах, зонах, территориях, в том числе текстовое и графическое описание местоположения их границ с перечнем координат характерных точек, подготовленный в форме электронного документа от 22.01.2021; приказ "Об установлении приаэродромной территории аэродрома Якутск" от 24.04.2020 № 432-П; Содержание ограничения (обременения): Ограничения использования земельных участков, входящих в третью ползону: в границах третьей подзоны запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти (далее - уполномоченный федеральный орган) при установлении соответствующей приаэродромной территории; Реестровый номер границы: 14:36-6.1640; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Установление приаэродромной территории аэродрома "Якутск" с выделением третьей подзоны; Тип зоны: Охранная зона транспорта вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Батагай от 15.08.2023 № 663-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): В границах шестой подзоны приаэродромной территории запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц. Воздушный кодекс Российской Федерации от 19.03.1997 N 60-ФЗ. Постановление Правительства РФ от 02.12.2017 № 1460 "Об утверждении Правил установления приаэродромной территории, Правил выделения на приаэродромной территории подзон и Правил разрешения разногласий, возникающих между высшими исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации и уполномоченными Правительством Российской Федерации федеральными органами исполнительной власти при согласовании проекта решения об установлении приаэродромной территории". Приаэродромная территория устанавливается бессрочно.; Реестровый номер границы: 14:35-6.1191; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Маган; Тип зоны: Приаэродромная территория; Номер: 1
Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации от 15.08.2023 № 663-П выдан: Министерство транспорта
Весь	

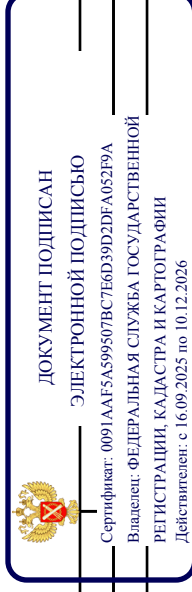


ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 5	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 18
16.10.2025г. № КУВИ-001/2025-192095193			
Кадастровый номер: 14:36:101042:50			

	Российской федерации (МИНТРАНС РОССИИ) Федеральное агентство воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ); Содержание ограничения (обременения): 1. В границах пятой подзоны запрещается размещать опасные производственные объекты, функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов. 2. В границах пятой подзоны допускается эксплуатация, строительство, реконструкция, капитальный ремонт, техническое перевооружение, консервация (далее - размещение) опасных производственных объектов при их соответствии установленным в пункте 3 настоящей таблицы ограничениям. 3. Максимальные радиусы зон поражения при происшествиях техногенного характера на опасных производственных объектах, находящихся в пятой подзоне приаэродромной территории, в которых размещение таких объектов возможно, не должны достигать: по вертикали - высоты пролета воздушных судов (высота поверхности ограничения препятствий в третьей подзоне приаэродромной территории); по горизонтали - внешних границ первой и второй подзон приаэродромной территории аэродрома. 4. При невозможности соблюдения ограничений, предусмотренных пунктом 3 настоящей таблицы, размещение опасных производственных объектов должно выполняться на основании специальных технических условий, разработанных для конкретного объекта капитального строительства в соответствии с положениями приказа Мин строа России от 30 ноября 2020 г. No 734/пр «Об утверждении Порядка разработки и согласования специальных технических условий для разработки проектной документации на объект капитального строительства» (зарегистрирован Министерством юстиции Российской Федерации 18 декабря 2020 г., регистрационный No 61581) с изменениями, внесенными приказом Минстроя России от 22 октября 2021 г. No 774/пр (зарегистрирован Министерством юстиции Российской Федерации 29 ноября 2021 г., регистрационный No 66058) (далее - Приказ No 734) Воздушный кодекс Российской Федерации от 19.03.1997 N 60-ФЗ. Постановление Правительства РФ от 02.12.2017 No 1460 "Об утверждении Правил установления приаэродромной территории, Правил выделения на приаэродромной территории подзон и Правил разрешения разногласий, возникающих между высшими исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации и уполномоченными Правительством Российской Федерации федеральными органами исполнительной власти при согласовании проекта решения об установлении приаэродромной территории". Приаэродромная территория устанавливается бессрочно; Реестровый номер границы: 14:35-6.1217; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Маган; Тип зоны: Приаэродромная территория вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ "Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Якутск" от 21.03.2023 № 149-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ); Содержание ограничения (обременения): Ограничения устанавливаются в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 2 декабря 2017 г. № 1460 и Приказом Федерального агентства
Весь	



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 5	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 18
16.10.2025г. № КУВИ-001/2025-192095193			
Кадастровый номер: 14:36:101042:50			

	воздушного транспорта от 21.03.2023 № 149-П (зарегистрирован в Минюсте РФ 22.06.2023 г. № 73949) с учетом требований законодательства в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, если иное не установлено федеральными законами: Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Якутск выделяется по границам зон действия средств радиотехнического обеспечения полетов воздушных судов и авиационной электросвязи, установленным на аэродроме гражданской авиации Якутск и обозначенным в аэронавигационном паспорте аэродрома. Граница четвертой подзоны приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Якутск определена путем совмещения границ зон ограничения размещения объектов, создающих помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, посадки и связи, предназначенных для организации полетов воздушных судов и авиационной связи выделен по максимально удаленным от средств радиотехнического обеспечения полетов воздушных судов и авиационной связи (далее - РТОП и АС) границам зон ограничений. В составе четвертой подзоны определены высотные ограничения для окружающей застройки. В границах выделенных участков наклонных поверхностей ограничений застройки указаны высоты от минимальной к максимальной отметке по их границам в направлении от места установки средств РТОП и АС. Перечень ограничений использования объектов недвижимости и осуществления деятельности 1. Запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения. 2. В пределах четвертой подзоны приаэродромной территории запрещается без согласования с оператором аэродрома размещение объектов, превышающих высотные ограничения (абсолютная высота), установленные п.1.2.4 Приказа Федерального агентства воздушного транспорта от 21.03.2023 № 149-П, в секторах 1 - 147; 3. Запрещается без согласования с оператором аэродрома размещение одноэтажных сооружений из железобетона, воздушных низковольтных ЛЭП (менее 1000 В) и воздушных линий связи в секторах 148 - 151. 4. Запрещается без согласования с оператором аэродрома размещение сооружений, имеющих значительные металлические массы, а также воздушных высоковольтных ЛЭП (более 1000 В) в секторах 152 - 158. 5. Запрещается размещение передающих радиотехнических средств без выделения полос радиочастот и присвоения (назначения) радиочастот или радиочастотных каналов. Срок установления ограничений: до 01 сентября 2029 года.; Реестровый номер границы: 14:00-6.120; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Приаэродромная территория аэродрома "Якутск" с выделением четвертой подзоны; Тип зоны: Охранная зона транспорта; Номер: Б/Н; Индекс: 677000
--	---



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 0091A4F5A599507B576BD39D2DFA052B9A

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	-------------------

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО КАДАСТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И УЧЕТА
ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ»

Филиал ФГУП "Ростехинвентаризация"
по Республике Саха (Якутия)

Форма технического паспорта
утверждена приказом
МЖКХ РСФСР
от 29 декабря 1971г. №576

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание

Водобудки

(назначение нежилого строения)

Адрес объекта

область, край, республика

Республика Саха (Якутия)

город (другое поселение)
улица

г. Якутск

Очиченко 4а

Инвентарный номер	98 401:9 000020890				
Реестровый номер					
Кадастровый номер					
	А	Б	В	Г	Д

Паспорт составлен по состоянию на:

"11" сентября 2006 г.

(дата обследования объекта)



Наименование организации технической инвентаризации,
осуществляющей составление технического паспорта

Филиал ФГУП "Ростехинвентаризация" по
Республике Саха (Якутия)

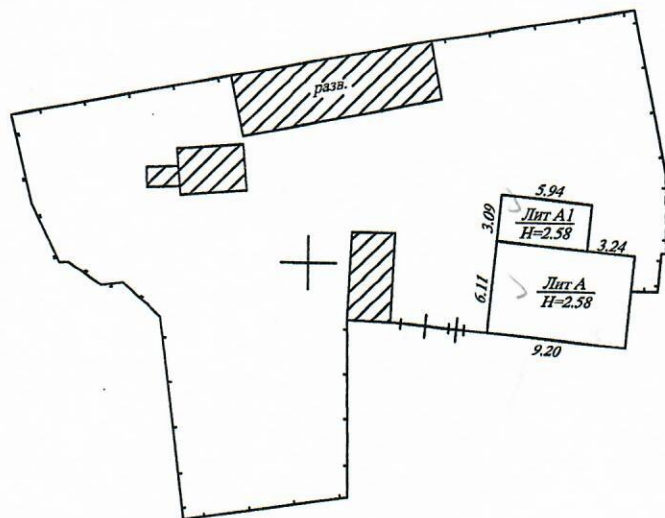
Руководитель
Абрамов Г.Д.

(Ф.И.О.)

Подпись, печать

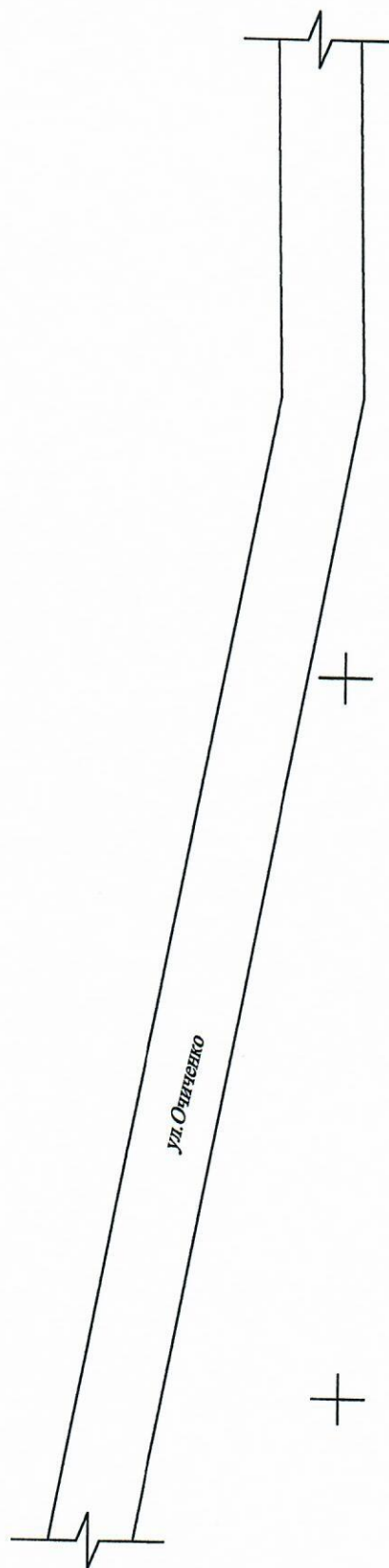
М.П.

С
Ю



Пустырь

39050
84450



Инв. № 98 401:9 000020890	Филиала ФГУП "Ростехинвентаризация" по Республике Саха (Якутия)	РС(Я)
Лист № 1	Ситуационный план земельного участка г. Якутск, ул. Очищенко, 4а	М 1:100
Дата	Исполнители	Ф.И.О.
		Подписи

IV. Общие сведения

Назначение	водобудка
Использование	по назначению
Количество мест (мощность)	
а)	
б)	
в)	
г)	

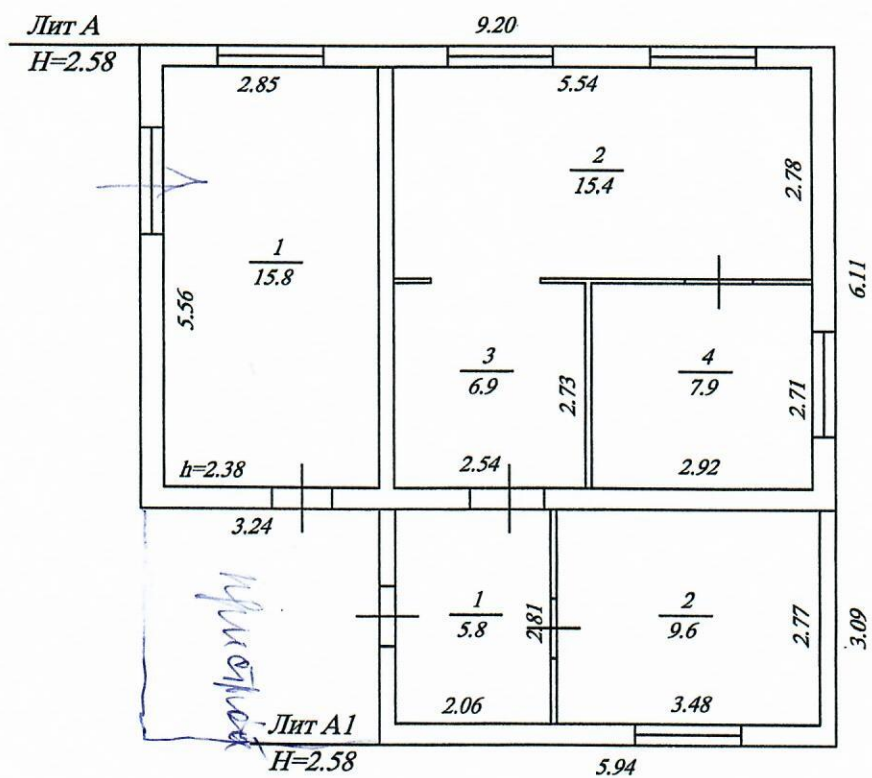
Балансовая стоимость (руб.)

В ценах какого года	Литера по плану	Наименование зданий и сооружений	Год ввода в эксплуатацию	Инвентарный номер бух. учета	Балансовая стоимость (руб.)
1	2	3	4	5	6
2006	A	осн.строение	1990	10046	330 850,00
	A1	пристрой	2005		

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

[illegible]

Номер помещения	Номер по плану строения, комнаты и т.п.	Назначение частей помещения: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, коридор и т.п.	Формула подсчета частей помещения	площадь по внутреннему обмеру в квадратных метрах, в том числе предназначенная под помещения																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																									
				Всего	жилая	административные учреждения	торговые	промышленных (производственных) помещений	складские	предприятия бытового обслуживания	гаражи	канцелярские	предприятия общественного питания	школьные	учебно-научные учреждения	лечебно-санитарные учреждения	культурно-просветительские учреждения	театры и другие зрелищные учреждения	творческие мастерские художников и скульпторов	прочие																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																									
3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
	1	насосная		15,8																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																									</



Инв. № 98 401:9 000020890	Филиала ФГУП "Ростехинвентаризация" по Республике Саха (Якутия)	Лит А, А1
Лист № 2	План водобудки	М 1:100
Лист № 2	г. Якутск, ул. Очиченко, 4а	
Лист	Исполнитель	Ф.И.О.

VII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера		А		Год постройки		1990		Этаж		1	
Группа капитальности		IV		Вид внутренней отделки		простая					
№№ п-п		Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес констр. элем. с поправками	Износ в %	% износа к стр. гр.7 х гр.8 100	Тек. изм. износ в %	
										элемента	к строению
1		2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1		Фундаменты	д/лежки	хорошее	5	1,00	5	25	1,25		
2		а) стены и их наружная отделка	лафет	хорошее	29	1,00	29	20	5,80		
		б) перегородки	дощ.								
3	Перекрытия	чердачное	д/утепл.	хорошее	10	1,00	10	20	2,00		
		междуэтажные									
		надподвальное									
4		Крыша	шифер	хорошее	9	1,00	9	20	1,80		
5		Полы	дощ.	хорошее	11	1,00	11	25	2,75		
6	Проемы	оконные	2-е глухие	хорошее	10	1,00	10	20	2,00		
		дверные	филенчатые								
7		Внутренняя отделка	шт-ка, обои	хорошее	9	1,80	16,2	20	3,24		
8	Сан. и электротехнические устройства	отопление	есть		11	1,00	11	20	2,2		
		водопровод	есть								
		канализация									
		гор. водоснабжение									
		ванны									
		электроосвещение	есть								
		радио									
		телефон	есть								
		вентиляция									
		лифты									
9		Прочие работы	разные	хорошее	6	1,00	6	20	1,20		

Итого 100 х 107,2 х 22,24 х
 % износа, приведенный к 100 по формуле $\frac{(гр.9) \times 100}{100} = 21 \%$

X. Техническое описание пристроек и других частей здания

Год постройки	2005											
Наименование конструктивных элементов	A1	удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправкой	литера	удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправкой	литера	удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправкой
	литера											
Фундаменты	д/печи	5	1,0	5								
Стены и перегородки	лафет	29	1,0	29								
Перекрытия	д/утепл.	10	1,0	10								
Крыша	шифер	9	1,0	9								
Полы	дощ.	11	1,0	11								
Проемы	2-е глухие	10	1,0	10								
Отделочные работы	обои	9	1,0	9								
Электроосвещение	есть	10	1,0	10								
Прочие работы	разное	7	1,0	7								
Итого		100,0	x	100,0		0	x			0	x	

Год постройки												
Наименование конструктивных элементов		удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправкой	литера	удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправкой	литера	удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправкой
	литера											
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого		0	x			0	x			0	x	

XI. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера по плану	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты) на							Стоимость измерителя с поправкой	К-во объем-куб.м.; площ.-кв.м.	Восстан. стоимость в тыс. руб.	№ износа	Действит. стоимость в тыс. руб.
						удел. вес	груп. капит.	клим. район	перевод цен 1989-2006								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	
A, A1	Водобудка					по балансовой стоимости:									330 850,00	21	262

[illegible][illegible]

Подпись

Подпись

Подпись

Дата обследования	" " 20 г.	" " 20 г.	" " 20 г.
Обследовал			
Проверил			
Начальник			

улица Ошченко, 4а — 2 | Карта

1200м², Сдаём торговые

600м², Под АВТОТОВАР

Сдаются в аренду помещ

15448918

Три kota и смешар... МЕГАЩЕНКИ ЕХЕ...

Главная → Недвижимость → Коммерческая недвижимость → Сдаю в аренду → Здание → Рынок Столичный

Бонусы (7): 0

Пополнить

1200 м², коммерческая недвижимость, сдаю в аренду

17 окт., 12:06 6388 55

В избранное





890 Р

Характеристики

Тип: Здание Район: Рынок Столичный

Общая площадь, м²: 1200

Описание

Сдаём торговые площади в торговом центре "Оазис", находящемся по адресу г. Якутск, ул. Дзержинского д.76

1 этаж - сдан

2 этаж - 4 помещения по 50 кв.м и 5 помещений по 60 кв.м, можно объединить, общая площадь 2го этажа 600 кв.м., высота потолка 3 метра

Есть возможность поставить контейнера, построить складские помещения, площадь земельного участка 1.3 Га.

Парковка на 300 мест. Нам доверяют такие фирмы как ИНОМАЙН, RAVENOL Сервис, Саха Кафе, Индустрия Озон, Шены Якт, Храбрый, ОнкаПроф.

Активация Windows

Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

улица Ошченко, 4а — 2 | Карта

1200м², Сдаём торговые

600м², Под АВТОТОВАР

Сдаются в аренду помещ

15448918

Три kota и смешар... МЕГАЩЕНКИ ЕХЕ...

Характеристики

Тип: Здание Район: Рынок Столичный

Общая площадь, м²: 1200

Описание

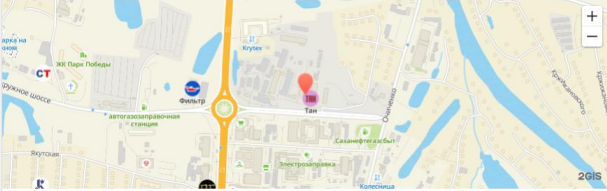
Сдаём торговые площади в торговом центре "Оазис", находящемся по адресу г. Якутск, ул. Дзержинского д.76

1 этаж - сдан

2 этаж - 4 помещения по 50 кв.м и 5 помещений по 60 кв.м, можно объединить, общая площадь 2го этажа 600 кв.м., высота потолка 3 метра

Есть возможность поставить контейнера, построить складские помещения, площадь земельного участка 1.3 Га.

Парковка на 300 мест. Нам доверяют такие фирмы как ИНОМАЙН, RAVENOL Сервис, Саха Кафе, Индустрия Озон, Шены Якт, Храбрый, ОнкаПроф.



Правила безопасной сделки

Пользователь

2 объявления

На DoskaYkt с 6 марта 2024

+7 967 624 1008

написать в WhatsApp

Поделиться

Показать

Активация Windows

Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Окружная дорога, 2а — Карта

300м², Сдается помеще... 1200м², Просторное пом... 1200м², Сдаём торговые... 600м², Под АВТОТОВАР... Сдаются в аренду поме...

doska.ykt.ru/15980609

Три kota и смешар... МЕГАЩЕНКИ ЕКЕ...

Главная → Недвижимость → Коммерческая недвижимость → Сдаю в аренду → Помещение в ТЦ → Рынок Столичный

300 м², коммерческая недвижимость, сдаю в аренду
вчера, 11:17 2319 29

В избранное




700 Р

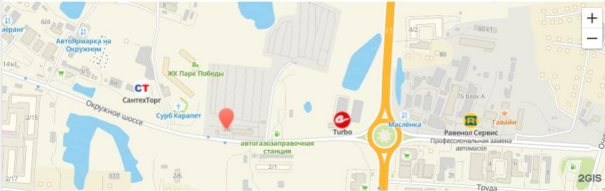
Характеристики

Тип: Помещение в ТЦ Район: Рынок Столичный

Общая площадь, м²: 300

Описание

Сдается помещение 25, 50, 80, 300, 600 квм в районе столичного рынка под офис, магазины, услуги и пр. 2 этаж, 1-я линия. Панорамные окна на Окружное шоссе, кондиционер, 2 санузла, свободная планировка, рядом остановка. Коммунальные, место под контейнер включены в стоимость аренды.



Правила безопасной сделки

Пользователь
3 объявления
На DoskaYkt с 25 ноября 2014

+7 914 274 9901
написать в WhatsApp

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

В результате телефонного разговора было выявлено, что стоимость аренды помещений с наименьшей площадью составляет 1 000,00 руб.

Олимп-Мебель, оптово...Карта

80м², Сдаю площадь в К...55м², Сдается в аренду...300м², Сдается помещен...1200м², Просторное пом...1200м², Сдаем торговые...600м², Под АВТОТОВАР...Сдаются в аренду помещ...

doska.ykt.ru/16596433

Три kota и смешар...МЕГАЩЕНКИ ЕКЕ...

Главная → Недвижимость → Коммерческая недвижимость → Сдаю в аренду → Помещение в ТЦ → 17 квартал

Бонусы (7): 0
Пополнить

80 м², коммерческая недвижимость, сдаю в аренду

10 окт., 12:03 214

В избранное



3/4



80 000 Р

Характеристики

Тип: Помещение в ТЦ Район: 17 квартал

Общая площадь, м²: 80

Описание

Сдаю площадь в Красном здании Строительного рынка, 80 квадратных метров.



Олимп-Мебель, оптово...Карта

80м², Сдаю площадь в К...55м², Сдается в аренду...300м², Сдается помещен...1200м², Просторное пом...1200м², Сдаем торговые...600м², Под АВТОТОВАР...Сдаются в аренду помещ...

doska.ykt.ru/16596433

Три kota и смешар...МЕГАЩЕНКИ ЕКЕ...

3/4



80 000 Р

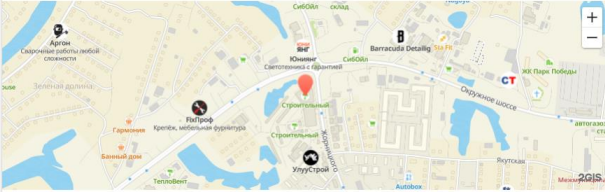
Характеристики

Тип: Помещение в ТЦ Район: 17 квартал

Общая площадь, м²: 80

Описание

Сдаю площадь в Красном здании Строительного рынка, 80 квадратных метров.



Правила безопасной сделки

Пользователь

3 объявления

На DoskaYkt с 19 августа 2019

+7 968 152 2288

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Развивающийся район: Район Дарылах рядом с 50 лет СА — один из самых перспективных районов Якутска, с активным жилищным строительством и растущей инфраструктурой.

- Удобная транспортная доступность. Личный выезд на основные транспортные магистрали города
- Перспективы развития: Близость к новым жилым комплексам гарантирует стабильный спрос на ваши товары и услуги.

Характеристики участка:

- Коммерческое назначение: Участок предназначен для ведения коммерческой деятельности, что открывает широкие возможности для использования.
- Полный решад: Удобен для строительства и не требует дополнительных затрат на выравнивание.
- Все коммуникации: Возможность подключения к необходимым инженерным сетям.

Юридическая чистота:

- Один собственник: Гарантия быстрой и безопасной сделки.
- Полный пакет документов: Все документы готовы к продаже и прошли юридическую проверку.
- Прозрачная сделка: Готовы к любым проверкам со стороны покупателей.

Это отличная возможность для:

- Строительства торгового центра или магазина.
- Размещения офисного здания.
- Организации складского комплекса или гаражного кооператива.
- Реализации других коммерческих проектов.

Не упустите свой шанс! Инвестируйте в прибыльный бизнес в перспективном районе Якутска!

Звоните прямо сейчас, чтобы узнать подробности и договориться о просмотре.

Правила безопасной сделки

Пользователь
4 объявления
На DoskaYki с 20 июня 2015

+7 984 102 5919
[написать в WhatsApp](#)

3) Входные - Почта Mail

Отчет об оценке

WhatsApp

Предоставление сведений и:

Карта

Купить Участок ИЖС в Якутске

Купить участок, 12 сот., ИЖС

yakutsk.domclick.ru/card/sale_lot_1710092872

Входные - По...Предоставление св...Доска бесплатн...Цлан - база недви...WhatsApp(1) Входные - Поч...Банк-ОценщикРОССОМОТР - Адм...Объявления недви...Google КартыОбъединить PDF ф...

ДомкликПокупкаАрендаНовостройкаПостроить домИпотекаУслугиЖурнал11РекторыСЭТТЭ



6 500 000 Р

Участок, 12 сот., ИЖС

Хочу скидку

Рассчитать ипотеку

Якутск, Загородный м-н, улица Бабушкина

Тип участка ИЖСПлощадь участка 12 сот.Тип сделки Свободная продажа

Подробнее

Ипотека от СбербанкаРассчитайте свою ипотеку

Каталог проектов домовПостройте дом с проверенной компанией

Обновлено 7 сентября 618 3

Описание

КонсультацияПродавецЕдиный центр недвижимости

+7 984 100-37-74

Записаться на просмотр

Спросите у продавца

Ещё актуально?Торг уместен?Подходит под ипотеку?

Заказать звонок

СК «БИГЭ ТУТУУ»Реклама

Построй дом мечты

Поиск

11:4215.09.2025

3) Входные - Почта Mail

Отчет об оценке

WhatsApp

Предоставление сведений и:

Карта

Купить Участок ИЖС в Якутске

Купить участок, 12 сот., ИЖС

yakutsk.domclick.ru/card/sale_lot_1710092872

Входные - По...Предоставление св...Доска бесплатн...Цлан - база недви...WhatsApp(1) Входные - Поч...Банк-ОценщикРОССОМОТР - Адм...Объявления недви...Google КартыОбъединить PDF ф...

ДомкликПокупкаАрендаНовостройкаПостроить домИпотекаУслугиЖурнал11РекторыСЭТТЭ

6 500 000 Р

Участок, 12 сот., ИЖС

Хочу скидку

Рассчитать ипотеку

Обновлено 7 сентября 618 3

Описание

Участок 12 соток под магазин у дороги!Продам участок под строительство магазина 12 соток у дороги.Великолепная инвестиция в свой бизнес под любой вид деятельности.Участок находится по ул. Бабушкина, рядом расположены оптовые базы и недалеко переправа. Можно построить магазин под любую деятельность, оптовая и розничная торговля, вести деятельность самостоятельно или сдать в аренду.Есть электричество, центральное водоснабжение, канализация.Рядом автодорога.Участок очищен готов к застройке. [Скрыть](#)

Добавьте в корзину

Единая ипотечная заявка на участок и проект дома

Шаг 1Добавьте этот участокВ корзину может быть несколько участков

Шаг 3Добавьте проекты домовВыберите подходящие в каталоге проектов

Шаг 3Подайте заявку на ипотеку в корзинеВыберите ипотечную программу и подайте одну заявку сразу на все

Добавить в корзину

Проекты домов для строительства на этом участке



КонсультацияПродавецЕдиный центр недвижимости

+7 984 100-37-74

Записаться на просмотр

Спросите у продавца

Ещё актуально?Торг уместен?Подходит под ипотеку?

Заказать звонок

СК «БИГЭ ТУТУУ»Реклама

Построй дом мечты вместе с нами!

Подробнее

Поиск

11:4215.09.2025

1400 м², земельные участки, продаю

11 сент. 13:58 · 1929 · 14

Продать быстрее · В избранное

7 000 000 ₽

Характеристики

Тип: Участок

Благоустройство

Есть возможность подключения

Район: Обводное шоссе

Общая площадь, м²: 1400

Описание

Продано земельный участок 14 соток под ВУЗНЭС. Кад. номер 14.36.104007.465. Торг возможен реальному покупателю.

Правила безопасной сделки

Пользователь

1 объявление

На DostikaYkt с 9 октября 2014

+7 999 245 1355

написать в WhatsApp

Поделиться

рекорда 239 тысяч посетителей

• Более 70 тысяч объявлений в месяц

• Удобный личный кабинет для зарегистрированных пользователей – помощь для оплаты услуг, управление объявлениями.

Зарегистрироваться

DomikiYkt

Аренда домиков

Онлайн бронирование за пару кликов

Поиск

12:11 15.09.2025



АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Коркин Евгений Олегович

(фамилия, имя и отчество)

ИНН 143509192997

(инн)

включен в реестр членов РОО:

09 октября 2007 года, регистрационный № 001158

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

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент



Ю.В. Козырь

0000463 *

Диплом является государственным документом
в профессиональной переподготовке

Диплом действителен на территории России и
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 274



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 154670

Настоящий диплом выдан Каркину
Евгению Олеговичу
в том, что он(а) с 13 января 2003 по 28 июня 2003 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Московской
государственной технологической
академии
по программе «Оценка стоимости
предприятия (бизнеса)»

Государственная аттестационная комиссия (создана от 28 июня 2003 г.)
удостоверяет право (соответствие квалификации) Каркина
Евгения Олеговича
на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки
стоимости предприятия (бизнеса)

Город Москва 2003



8750 (0444) 034

Свидетельство является государственным документом
о повышении квалификации

Регистрационный номер 0125



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Каркину
Евгению Олеговичу
в том, что он(а) с 01 декабря 2006 по 08 февраля 2007 г.
повышал(а) свою квалификацию в (на) НОУ «Московской
финансово-промышленной академии (МФПА)»
по программе «Оценочная деятельность»
в объеме 104 часа

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам
программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
Обязательные дисциплины	72	
Дисциплины по выбору	32	
Итоговый комплексный экзамен		отлично

Приним(а) участие в (на) НОУ

выполнил(а) квалификационный экзамен НОУ

Город Москва 2007



8750 (0444) 034

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 041090-1

« 10 » июля 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Коркину Евгению Олеговичу

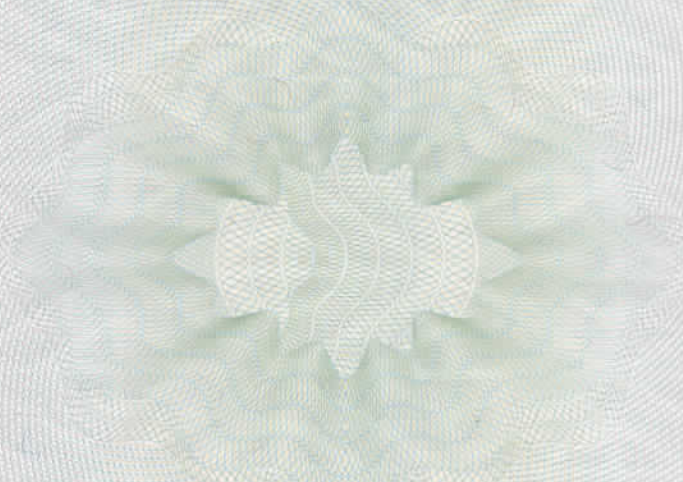
на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 10 » июля 20 24 г. № 359

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 10 » июля 20 27 г.



025579 - KA1

ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-507-006592/25 от 14 января 2025 г.

г. Якутск, Россия

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. Общество с ограниченной ответственностью "Аналитический центр оценки и консалтинга "Интеллект"
Юридический адрес: 677027 г.Якутск, ул.Ойунского, д.5, оф.4
ИНН: 1435199810
E-mail: intelcom@mail.ru
Тел.: 89141094337

2. СТРАХОВЩИК:

2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
115035, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2
ИНН: 7705042179
Филиал СПАО "Ингосстрах" в Республике Саха (Якутия)
677027 г.Якутск, ул.Кирова, д.35
E-mail: Svetlana.Banina@ingos.ru, igs@yakutsk.ingos.ru
Тел.: 84112322700, 84112322800
Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):

3.1. С «30» января 2025 г. по «29» января 2026 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.

4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, ФРАНШИЗА):

4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю устанавливается в размере 100 000 000,00 (Сто миллионов рублей).
4.2. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 000,00 (Сто миллионов рублей).
4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

5.1. Страховая премия устанавливается в размере 27 600,00 (Двадцать семь тысяч шестьсот рублей) за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «13» февраля 2025 г.
5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «30» января 2025 г.

7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что он Правила страхования получил, полностью проинформирован об условиях страхования, все условия врученных Правил ему разъяснены и понятны.

8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

8.1. Объектом страхования имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки и имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за причинение вреда имуществу граждан (физических лиц), имуществу юридических лиц, муниципальных образований, субъектов Российской Федерации или Российской Федерации, т.е. ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований законодательства об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
8.2. Объектом страхования также являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных расходов Страхователя. Под такими непредвиденными расходами понимаются согласованные со Страховщиком расходы на защиту, которые Страхователь понес или

должен будет понести в связи с предъявлением ему требований о возмещении вреда (убытков), потенциально подлежащего возмещению на настоящему Договору и причиненного при осуществлении оценочной деятельности.

9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей (Третьих лиц) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения вреда (убытков), а также возникновение обязанности возместить вред, причиненный нарушением договора на проведение оценки.

9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.4. Правил страхования и в настоящем Договоре.

9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.

9.4. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судах общей юрисдикции и арбитражных судах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

10. ТРЕТЬИ ЛИЦА

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;

10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.

11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

11.4. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме.

12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

13. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:

13.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнительных соглашений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

13.2. Согласованными способами взаимодействия Страхователя и Страховщика являются телефонная и почтовая связь, а также электронная почта. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора.

13.3. Не является страховым случаем наступление гражданской ответственности Страхователя за причинение вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.

14. ПОДПИСИ СТОРОН

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Общество с ограниченной ответственностью "Аналитический центр оценки и консалтинга "Интеллект"

От Страхователя:

Федорова М.Е.



СТРАХОВЩИК:

СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

Банниа С.Н.

Руководитель направления ОК

Фиднала СПАО «Ингосстрах» в РС(Я)

Доверенность №1102067-51-03/24 от 25.01.2024г.





ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-507-076769/25

«25» апреля 2025 г.

г. Якутск

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:**
1.1. **Коркин Евгений Олегович**
Паспортные данные: Паспорт Гражданина РФ серии 40 23 №635828 выдан 01.12.2023 г.
Адрес регистрации: 193230 г. Санкт-Петербург, ул. Дыбенко, д.2, корп./1, кв.606
Тел.: 7914290840
- 2. СТРАХОВЩИК:**
2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»**
Россия, 115035, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
ИНН: 7705042179
Филиал СПАО «Ингосстрах» в Республике Саха (Якутия)
677027 г. Якутск, ул. Кирова, д.35
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):**
3.1. С «05» мая 2025 г. по «04» мая 2026 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА. ФРАНШИЗА:**
4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 30 000 000,00 (тридцать миллионов рублей).
4.1.1. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере 30 000 000,00 (тридцать миллионов рублей).
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000,00 (сто тысяч рублей).
4.3. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:**
5.1. 10 710,00 (десять тысяч семьсот десять рублей) за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «19» мая 2025 г.
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:**
6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 07.10.2024 г. (далее – Правила страхования).
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**
7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**
8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:**
9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
9.2. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме.
- 10. УВЕДОМЛЕНИЯ:**
10.1. Не является страховым случаем наступление гражданской ответственности Страхователя за причинение вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.
10.2. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом если уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора, если уведомление направлено в виде

сообщения электронной почты, по адресам, указанным в таблице, телефонная связь осуществляется по телефонам, указанным в таблице.

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:		Svetlana.Banina@ingos.ru, igs@yakutsk.ingos.ru
телефонная связь:	79142900840	84112322700, 84112322800

СТРАХОВАТЕЛЬ: Коркин Евгений Олегович

От Страхователя:



СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

Банина С.Н

Начальник отдела корпоративного
страхования филиала СПАО «Ингосстрах» в РС (Я)

Доверенность 2415585-51-18/25 от 27.02.2025г.

