

ОТЧЕТ № 1006Ю/10/21
об определении рыночной стоимости
объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу:
Республика Саха, г. Якутск, п. Жатай, ул. Северная, д. 2



Заказчик:
ПАО Сбербанк

Оценочная компания:
ООО «АВЕРТА ГРУПП»

Дата проведения оценки:
11 октября 2021г.

Дата составления отчета об оценке:
15 октября 2021г.

Москва-2021



119180, РФ, г. Москва,
ул. Большая Якиманка, 31
офис 322

avertagroup.ru
7 (495) 800 50 50
7 (925) 743 74 37

Сопроводительное письмо

В соответствии с договором № 500003494127 от «28» октября 2020г., Оценщики ООО «АВЕРТА ГРУПП» произвели расчет рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Республика Саха, г. Якутск, п. Жатай, ул. Северная, д. 2.

Оценка произведена на основании результатов проведенного анализа предоставленной документации, интервью с представителем Заказчика, а также анализа рыночных данных.

Целью оценки является определение рыночной стоимости, для определения начальной продажной цены залогового имущества.

Настоящее заключение о стоимости предназначено исключительно для вышеуказанной цели и с обязательным учетом указанных в отчете определений, а также, с учетом допущений и ограничений, приведенных в отчете.

Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством РФ, а также Федеральными стандартами оценки (ФСО №№ 1, 2, 3, 7), со стандартами и правилами оценочной деятельности, используемыми при проведении оценки и утвержденными СРО оценщиков, членами которой являются оценщики. Отчет полностью соответствует требованиям к содержанию и оформлению отчета об оценке установленными Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции).

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете об оценке, Оценщик пришел к заключению, что рыночная и ликвидационная стоимость объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Республика Саха, г. Якутск, п. Жатай, ул. Северная, д. 2, по состоянию и в ценах на дату оценки 11 октября 2021г., составляет, округленно:

Наименование	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
Нежилое здание, кадастровый номер 14:35:107001:4488, общей площадью 424,8 кв.м, расположенное по адресу: Республика Саха, г. Якутск, п. Жатай, ул. Северная, д. 2	8 000 000	6 666 667
Земельный участок, кадастровый номер 14:35:107001:29, площадью 255 кв.м, расположенный по адресу: Республика Саха (Якутия), п. Жатай, ул. Северная, д. 2	1 698 000	1 698 000
Итого	9 698 000	8 364 667

Допущения и ограничения, возникшие в ходе выполнения работ по оценке, приведены в задании на оценку и в разделе 1.2 Отчета об оценке.

Заключение о стоимости, равно как и отдельные части отчета об оценке, не может трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

ООО «АВЕРТА ГРУПП» высоко ценит возможность быть полезным Вам и благодарит за предоставленную возможность оказать Вам услуги по оценке стоимости.

Генеральный директор
ООО «АВЕРТА ГРУПП»

А.А. Шаров

Оценщик

Е.В. Тышкевич

15 октября 2021г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
1.1. Основные факты и выводы.....	5
1.2. Определение задания на оценку	7
1.3. Данные о Заказчике и Исполнителе.....	11
1.4. Сведения о независимости оценщика	12
1.5. Данные об Отчете	12
1.6. Применяемые стандарты оценки.....	13
1.7. Вид стоимости.....	13
1.8. Перечень используемых при проведении оценки данных с указанием источника их получения	13
1.9. Термины и определения	14
1.10. Процедура оценки.....	15
1.11. Анализ достаточности и достоверности информации	15
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
2.1. Состав объекта оценки.....	18
2.2. Местоположение объекта оценки	19
2.3. Характеристика объекта оценки.....	23
2.3.1. Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки 23	
2.3.2. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.....	27
3. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	29
4. Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость	30
4.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта.....	30
4.1.1. Основные социально - экономические показатели Российской Федерации.....	30
4.1.2. Социально-экономическое положение Республики Саха	35
4.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект... 40	
4.3 Обзор рынка недвижимости.	42
4.4 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен	47
4.5 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости с приведением интервалов значений этих факторов	54
4.6 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	66
5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	68
5.1. Характеристика подходов оценки рыночной стоимости	68
5.2. Описание подходов и методов оценки рыночной стоимости.....	69
5.2.1. Доходный подход.....	69
5.2.2. Сравнительный подход	70
5.2.3. Затратный подход	71
5.3. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов с приведением расчетов или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки.....	73
6. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	74
6.1. Определение рыночной стоимости объекта недвижимости доходным подходом (метод капитализации)	74
6.1.1. Основные этапы метода.....	74
6.1.2. Определение потенциального валового дохода (ПВД)	75
6.1.3. Определение действительного валового дохода (ДВД)	83
6.1.4. Расчет ставки капитализации	84
6.1.5. Расчет рыночной стоимости доходным подходом	85
6.2. Определение рыночной стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом (метод прямого сравнения продаж).....	86

6.2.1. Определение рыночной стоимости объекта сравнительным подходом.....	86
6.2.2. Определение рыночной стоимости земельного участка	87
6.2.3. Выбор объектов-аналогов для земельного участка.....	88
6.2.4. Определение стоимости объекта капитального строительства	94
6.2.5. Выбор объектов-аналогов для объекта оценки.....	95
6.3. Согласование результатов оценки недвижимого имущества. Расчет итоговой стоимости объекта недвижимости.....	104
7. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ	106
8. ЗАЯВЛЕНИЕ О ПРОВЕДЕННОЙ ОЦЕНКЕ (СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ).....	107
9. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	108
10. ПРИЛОЖЕНИЯ.....	109

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

Табл. 1

Основные факты и выводы

Объект оценки	Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Республика Саха, г. Якутск, п. Жатай, ул. Северная, д. 2
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Нежилое здание, кадастровый номер 14:35:107001:4488, общей площадью 424,8 кв.м, расположенное по адресу: Республика Саха, г. Якутск, п. Жатай, ул. Северная, д. 2 Земельный участок, кадастровый номер 14:35:107001:29, площадью 255 кв.м, расположенный по адресу: Республика Саха (Якутия), п Жатай, ул Северная, д 2
Заказчик оценки	ПАО Сбербанк
Имущественные права на объект оценки/Ограничение прав	Вид права: Право собственности. Ограничения (обременение прав): Ипотека, Запрещение регистрации
Субъект права	Любовникова Екатерина Александровна
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Вид права: Право собственности. Ограничения (обременение прав): не зарегистрировано в рамках настоящего отчета оценка рыночной стоимости недвижимого имущества проводилась без учёта каких-либо ограничений (обременений) прав.
Оцениваемые права	Право собственности.
Дата оценки	11 октября 2021г.
Дата осмотра	Осмотр объекта оценки не производился. Оценка производилась по материалам, предоставленным Заказчиком.
Дата составления Отчета	15 октября 2021г.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Вид стоимости	Рыночная
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	для определения начальной продажной цены залогового имущества
Основание для проведения оценки (порядковый номер отчета об оценке)	Договор на оказание услуг по оценке № 500003494127 от «28» октября 2020
Номер Отчета об оценке (порядковый номер Отчета)	№1006Ю/10/21

Источник информации: анализ, расчет Оценщика

Для проведения оценки Оценщик выбрал методы сравнительного и доходного подхода для определения рыночной стоимости объектов капитального строительства, методы сравнительного подхода для определения рыночной стоимости земельных участков.

Табл. 2

Результаты по подходам

Наименование	Рыночная стоимость объекта по сравнительному подходу, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость объекта по доходному подходу, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость объекта по затратному подходу, руб. с учетом НДС	Итоговое значение рыночной стоимости объекта, руб. с учетом НДС
Нежилое здание, кадастровый номер 14:35:107001:4488, общей площадью 424,8 кв.м, расположенное по адресу: Республика Саха, г. Якутск, п. Жатай, ул. Северная, д. 2	8 151 062	7 844 050	Не применялся	8 000 000

Наименование	Рыночная стоимость объекта по сравнительному подходу, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость объекта по доходному подходу, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость объекта по затратному подходу, руб. с учетом НДС	Итоговое значение рыночной стоимости объекта, руб. с учетом НДС
Земельный участок, кадастровый номер 14:35:107001:29, площадью 255 кв.м, расположенный по адресу: Республика Саха (Якутия), п Жатай, ул Северная, д 2	1 698 000	Не применялся	Не применялся	1 698 000

Источник информации: расчет оценщика

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете об оценке, Оценщик пришел к заключению, что рыночная и ликвидационная стоимость объекта оценки по состоянию на 11 октября 2021 г., составляет, округленно:

Табл. 3

Итоговое заключение

Наименование	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
Нежилое здание, кадастровый номер 14:35:107001:4488, общей площадью 424,8 кв.м, расположенное по адресу: Республика Саха, г. Якутск, п. Жатай, ул. Северная, д. 2	8 000 000	6 666 667
Земельный участок, кадастровый номер 14:35:107001:29, площадью 255 кв.м, расположенный по адресу: Республика Саха (Якутия), п Жатай, ул Северная, д 2	1 698 000	1 698 000
Итого	9 698 000	8 364 667

Источник информации: расчет оценщика

Ограничения и пределы применения полученного результата:

Результат оценки не может быть применен ни для какого предполагаемого использования, отличного от указанного в настоящем отчете.

Согласно ст.12 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для заключения сделки в течение 6 месяцев с даты составления отчета.

Генеральный директор
ООО «АВЕРТА ГРУПП»

А.А. Шаров

Оценщик

Е.В. Тышкевич

15 октября 2021г.

1.2. Определение задания на оценку

Табл. 4

Объект оценки	Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Республика Саха, г. Якутск, п. Жатай, ул. Северная, д. 2
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Нежилое здание, кадастровый номер 14:35:107001:4488, общей площадью 424,8 кв.м, расположенное по адресу: Республика Саха, г. Якутск, п. Жатай, ул. Северная, д. 2 Земельный участок, кадастровый номер 14:35:107001:29, площадью 255 кв.м, расположенный по адресу: Республика Саха (Якутия), п Жатай, ул Северная, д 2
Имущественные права на объект оценки/Ограничение прав	Вид права: Право собственности. Ограничения (обременение прав): Ипотека, Запрещение регистрации
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Вид права: Право собственности. Ограничения (обременение прав): не зарегистрировано в рамках настоящего отчета оценка рыночной стоимости недвижимого имущества проводилась без учёта каких-либо ограничений (обременений) прав.
Характеристики объектов оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики объектов оценки приведены в документах, указанных в п. 1.8 Отчета
Субъект права	Любовникова Екатерина Александровна
Цель оценки	Рыночной стоимости
Вид стоимости	Рыночная
Предполагаемое использование результатов оценки	Для определения начальной продажной цены залогового имущества
Дата оценки	11 октября 2021г.
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр объекта оценки не производился. Оценка производилась по материалам, предоставленным Заказчиком.
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Не требуется
Срок экспозиции объекта оценки	8 мес.
Условия продажи и предполагаемая форма организации проведения	Информация отсутствует

<p>торгов (в случае наличия данной информации)</p>	
<p>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</p>	<p>В процессе подготовки Отчета об оценке, Исполнитель исходит из следующих допущений:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. На объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объекты оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете. 2. Оценщик не проводит измерения физических параметров оцениваемых объектов (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера. 3. Оценщик не проводит технических экспертиз и исходит из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемых объектов. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов. 4. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации. 5. Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования их знаний и умений и являются, на взгляд Оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок. 6. В случаях привлечения специалистов (экспертов) по отдельным вопросам для проведения оценки, в соответствующих разделах Отчета указана их квалификация, степень участия в проведении оценки, а также обоснована необходимость их привлечения. В данных случаях в Отчете об оценке проведен анализ экспертного мнения используемого в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости на соответствие рыночным условиям, описанным в разделе анализа рынка. 7. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета. 8. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Разглашение содержания настоящего Отчета, как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования. 9. Отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Использование Отчета для других целей может привести к неверным выводам. 10. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска

	<p>третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего Отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения работ по определению стоимости объектов оценки.</p> <ol style="list-style-type: none">11. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.12. Приведенные в Отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий и, соответственно, рыночной стоимости объекта оценки.13. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости объектов и не является гарантией того, что рассматриваемые объекты будут проданы по указанной стоимости. Определенная в Отчете стоимость объектов оценки представляет компетентное мнение Оценщика без каких-либо гарантий с их стороны в отношении условий последующей реализации или приобретения.14. 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.15. Пределы применения полученных результатов оценки ограничены целями и задачами проведения настоящей оценки.16. От Оценщика не требуется проведения дополнительных работ, находящимися за пределами его компетенции, если только не будут заключены иные соглашения.17. В процессе подготовки настоящего Отчета, Оценщик исходил из достоверности всех правоустанавливающих документов на объекты недвижимости, предоставленных Заказчиком;18. Оценщик не гарантирует абсолютную точность и неизменность информации, использованной при проведении Оценки.19. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникать после даты оценки, а также при изменении имущественных прав на объекты оценки.20. Все расчеты были выполнены с использованием полной точности значений. В итоговых расчетных таблицах значения приводятся без указания полного количества «знаков после запятой» с учетом округления.21. Инвентаризация, юридическая, строительно-техническая и технологическая экспертизы не производились.22. Оценка производится в предположении отсутствия ограничений и обременений Объекта оценки.
--	--

	<p>23. Внутренний осмотр помещений объекта оценки не производился. Оценка производилась по материалам, предоставленным Заказчиком.</p> <p>24. Согласно данным опубликованным «Сведения об объекте» (https://lk.rosreestr.ru/), площадь нежилого здания, кадастровый номер 14:35:107001:4488, составляет 424,8 кв. м. Согласно данным технического паспорта, составленного по состоянию на 05.12.2007 г., площадь объекта составляет 367,5 кв. м. Для дальнейших расчетов Оценщик принял решение использовать площадь нежилого здания, равной 424,8 кв. м.</p> <p>25. Для расчета площади каждого этажа здания, кадастровый номер 14:35:107001:4488, Оценщик использовал поправочный коэффициент, который представляет собой соотношение площади по правоустанавливающей документации к площади по технической документации ($424,8/367,5=1,1559$).</p> <p>26. Итоговая стоимость объекта оценки приводится в отчете в виде единого значения в рублях, при этом от Оценщиков не требуется производить расчет погрешностей и величины неопределенности, связанных с результатом оценки, в том числе указывать границы интервала, в которых может находиться итоговая стоимость объекта оценки</p>
--	---

Источник информации: Договор № 500003494127 от «28» октября 2020г.

1.3. Данные о Заказчике и Исполнителе

Табл. 5

Заказчик оценки	ПАО Сбербанк Юридический адрес: 117997 г. Москва, ул. Вавилова д.19. Почтовый адрес: 620000, Екатеринбург, ул.Куйбышева 67 БИК: 046577674 Корр/счет № 30101810500000000674 в Уральском главном управлении Центрального Банка Российской Федерации. КПП: 667102008 ИНН: 7707083893 ОГРН: 1027700132195, Дата присвоения ОГРН: 16.08.2002
Исполнитель оценки	Общество с ограниченной ответственностью «АВЕРТА ГРУПП» 115280, Москва г., Муниципальный округ Даниловский вн.тер.г., Ленинская Слобода ул., д. 26, офис этаж_5 ОГРН: 1107746552198 от 12.07.2010 7713710670/771301001 р/сч. 40702810497870000048 в Московский филиал ПАО АКБ «РОСБАНК» к/с 3010181000000000256 БИК 044525256 +7 (495) 514-60-46 http://www.avertagroup.ru , info@avertagroup.ru
Сведения о страховании ответственности юридического лица	Договор страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 922/1929240476, дата выдачи 25.03.2021г. Страхователь: ООО «АВЕРТА ГРУПП» Страховщик: СПАО «РЕСО-Гарантия» Страховая сумма 1 000 001 000 руб. Период страхования: 15.04.2021 по 14.04.2022
Оценщики	Тышкевич Евгений Валентинович Диплом Московского государственного университета имени М.В. Ломоносова, 1999г. ДВС 0013635 Аккредитованное образовательное частное учреждение высшего образования «Московский финансово-юридический университет МФЮА». Диплом на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса), 2017г. 772403015111 -Волгоградский государственный технический университет Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Судебная финансово-экономическая экспертиза», 2020 г., Д.ДПО №004710 Член НП саморегулируемая организация «Деловой союз оценщиков», Свидетельство №993 от 21.03.2017 Страховщик: АО «АльфаСтрахование» Полис № 0991R/776/0000001/21 от 14 января 2021 г.; Срок действия: 01.02.2021 г. по 31.01.2022 г.; Страховая сумма: 30 000 000,00 рублей (тридцать миллионов рублей). Квалификационный аттестат №018847-2 от 16 апреля 2021 г. по направлению «Оценка движимого имущества» Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» №029169-1 от 06.09.2021г. Почтовый адрес: 115280, Москва г., Муниципальный округ Даниловский вн.тер.г., Ленинская Слобода ул., д. 26, офис этаж_5

Источник информации: Договор № 500003494127 от «28» октября 2020г.

1.4. Сведения о независимости оценщика¹

В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне договора.

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика.

Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Размер оплаты Оценщика за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Юридическое лицо не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

1.5. Данные об Отчете

Табл. 6

Порядковый номер	Отчет №1006Ю/10/21, форма письменная
Основание проведения оценки	Договор № 500003494127 от «28» октября 2020г., между Заказчиком и Исполнителем – ООО «АВЕРТА ГРУПП», в лице генерального директора Шарова Алексея Александровича, действующего на основании Устава
Дата оценки	11 октября 2021г.
Курсы валют	Курсы валют, использованных при расчете стоимости, установлены ЦБ РФ на дату определения стоимости и составляют: 71,8577 рублей за 1 доллар США (\$).
Дата осмотра	Осмотр не производился
Дата составления Отчета	15 октября 2021г.
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке сторонних организациях и специалистах	Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке никакие сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики) не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем Отчете (в качестве консультирования), указаны далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.

Источник информации: Договор № 500003494127 от «28» октября 2020г.

¹ Ст. 16 ФЗ-135.

1.6. Применяемые стандарты оценки

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

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;

При оценке выполнялись требования стандартов и правил, используемых при проведении оценки и утвержденных СРО оценщиков, членами которой являются оценщики.

1.7. Вид стоимости

В рамках настоящего Отчета оценке подлежит рыночная стоимость.

В ст. 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. дано следующее определение рыночной стоимости.

Рыночная стоимость – это наиболее вероятная цена, по которой объекты оценки могут быть отчуждены 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 объекты оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны;
- платеж за объекты оценки выражен в денежной форме.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что цена сделки – наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателей.

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

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

1.8. Перечень используемых при проведении оценки данных с указанием источника их получения

Ниже представлен перечень данных, использованных при проведении оценки объекта оценки.

Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки

В ходе проведения работ по оценке, Оценщику были предоставлены копии документов и информация, представленные в Приложении «Документы Заказчика» к настоящему Отчету, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки:

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 06.10.2021 № 99/2021/421800237

2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 06.10.2021 № 99/2021/421800356

3. Технический паспорт, составлен по состоянию 05.12.2007

Перечень источников внешней информации:

1. Официальный сайт Банка России. (www.cbr.ru).

2. Коммерческая информация компаний (прайс-листы и информационные бюллетени).

3. Другие вспомогательные источники, указанные по тексту настоящего Отчета и в Приложениях.

В процессе проведения оценки в целях исключения возможных ошибок Оценщик осуществлял поиск и анализ максимально возможного количества информации. В случаях несовпадения информации предпочтение отдавалось более авторитетному источнику либо данным, полученным в результате статистического анализа.

1.9. Термины и определения

Объект оценки – объект гражданских прав, в отношении которого законодательством РФ установлена возможность его участия в гражданском обороте.

Цена объекта оценки – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

Стоимость объекта оценки – расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

Итоговая стоимость объекта оценки – определяемая расчетная стоимость объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного Оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Метод оценки – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством РФ проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления Отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством РФ установлено иное.

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

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

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

Объект недвижимости – объект, который связан с землей так, что его перемещение без соразмерного ущерба его назначению невозможно. Объектами недвижимости являются:

- земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты;
- здания, сооружения, имущественные комплексы, жилые и нежилые помещения;
- леса, многолетние насаждения и др.

Улучшения земельного участка – здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.

Арендная плата – это плата за пользование объектом аренды. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды (ст. 614 ГК РФ). В контексте «определения арендной платы» под арендной платой подразумевается арендный платеж за первый платежный период.

Аналог объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекта оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Объекты сравнения – проданные или предложенные к продаже на том же рынке объекты недвижимости, обладающие таким же оптимальным использованием, как и оцениваемый объект и максимально близкие к нему по другим характеристикам.

Единицы сравнения – некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

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

1.10. Процедура оценки

Процесс оценки – логически обоснованная и систематизированная процедура использования подходов и методов оценки для вынесения суждения о стоимости или иной расчетной величины, подлежащей определению.

В соответствии с требованиями ФСО № 1 (разд. IV «Требования к проведению оценки», п. 23), проведение оценки включает в себя следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего Задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

1.11. Анализ достаточности и достоверности информации

Согласно ст. 5 Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015 г. при составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;
- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;
- содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

Анализ Федеральных стандартов оценки, показывает, что речь идет о достаточности, прежде всего, сведений об Объекте оценки, его характеристиках, влияющих на его стоимость с точки зрения типичных субъектов рынка. Что касается данных о рынке, то Оценщик исходил из необходимости сбора возможно более полной информации о рынке, существенной для оценки объекта применяемыми методами.

Анализ достаточности информации

Анализ достаточности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов), необходимой для оценки.

При проведении проверки достаточности используемой в Отчете информации проверялось соблюдение условия, что использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при оценке рыночной стоимости Объекта оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки, установленной в Отчете об оценке.

Анализ достоверности информации

При проведении проверки достоверности информации, используемой в Отчете об оценке, проверялось соблюдение условия о том, что данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю Отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследованных Оценщиком при определении рыночной стоимости, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения в отношении рыночной стоимости Объектов оценки.

Анализ достоверности информации проводился путем сопоставления данных, полученных от Заказчика в различных документах на это имущество. Сопоставление производилось по таким элементам сравнения, как наименование, инвентарный (или условный) номер, местоположение и др.

Исходные данные об Объекте оценки для всех трех подходов получены из предоставленной Заказчиком документации, а копии предоставленной документации, согласно ст. 10 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015 г., приведены в Приложении к Отчету об оценке.

Вывод:

На основании анализа предоставленных документов Оценщик сделал вывод, что количество источников информации достаточно для проведения оценки.

Использованная Оценщиком информация позволяет делать правильные выводы о характеристиках Объекта оценки. Использование дополнительной информации не может привести к существенному изменению характеристик, использованных при оценке Объекта оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки, установленной в Отчете об оценке.

Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание Отчета удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки:

- состав работ по оценке не содержит работ, выполнение которых не повысит доказательности результата оценки и не повлияет на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности;

- глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности.

Отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах.

Исходя из успешного применения выбранных Оценщиком методов оценки и опираясь на содержание ст. 5 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015 г., Оценщик считает собранную об Объекте оценки информацию достаточной и достоверной.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**2.1. Состав объекта оценки**

В соответствии с договором № 500003494127 от «28» октября 2020г. объектом оценки является, объекты недвижимое имущество, Республика Саха, г. Якутск, п. Жатай, ул. Северная, д. 2.

Табл. 7

Состав объекта оценки

Наименование	Адрес местоположения	Правоустанавливающий/правоопровергающий документ	Право и реквизиты право подтверждающего документа	Субъект права	Наличие сервитутов, обременений, ограничений
Нежилое здание, кадастровый номер 14:35:107001:4488, общей площадью 424,8 кв.м,	Республика Саха, г. Якутск, п. Жатай, ул. Северная, д. 2	Выписка ЕГРН 06.10.2021 № 99/2021/42 1800237	Право собственности	Любовникова Екатерина Александровна	Ипотека, Запрещение регистрации
Земельный участок, кадастровый номер 14:35:107001:29, площадью 255 кв.м,	Республика Саха, г. Якутск, п. Жатай, ул. Северная, д. 2	Выписка ЕГРН 06.10.2021 № 99/2021/42 1800356	Право собственности	Любовникова Екатерина Александровна	Ипотека, Запрещение регистрации

Источник информации: данные Заказчика

В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объекты правами других лиц (например, залог, аренда, арест, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

Существующие ограничения (обременения) права на объект оценки – Ипотека, запрещение регистрации.

Оценка произведена в предположении отсутствия ограничений и обременений Объекта оценки.

2.2. Местоположение объекта оценки

Рис. 1

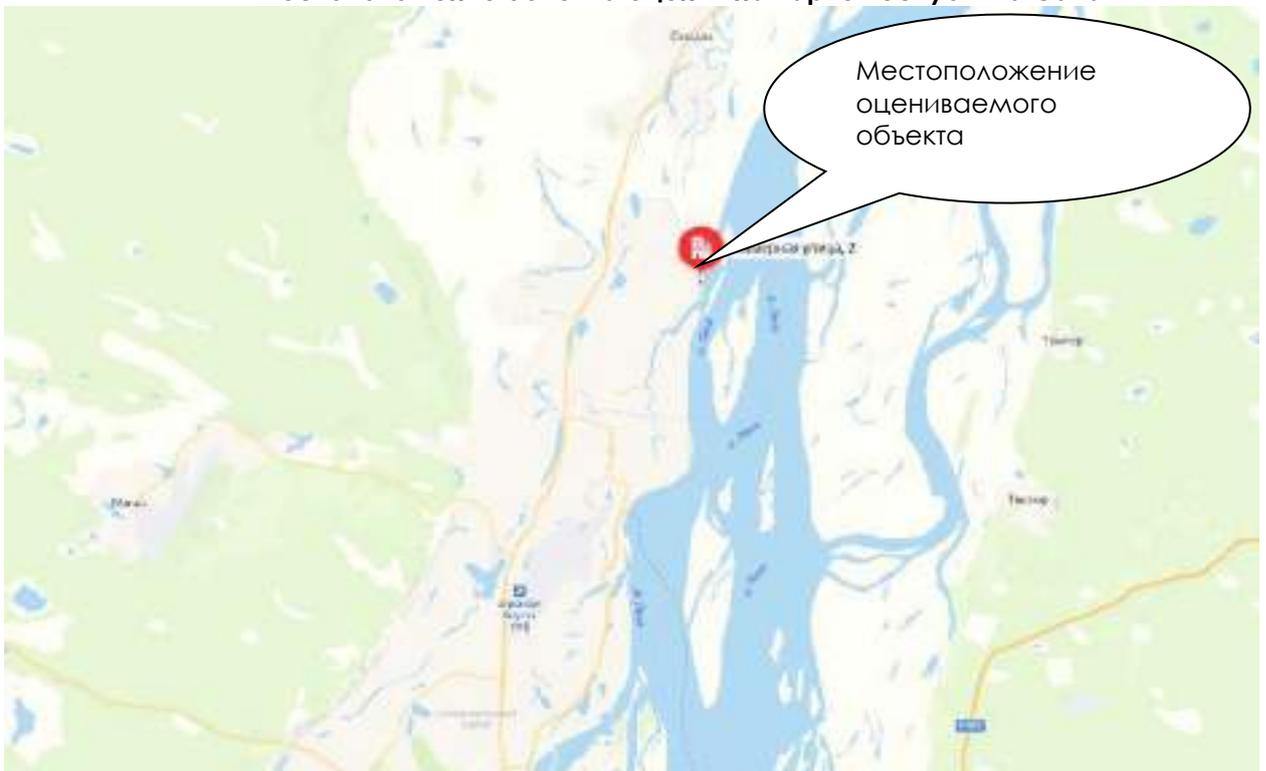
Местоположение объекта оценки на карте Республика Саха



Источник информации: <https://yandex.ru/maps/>

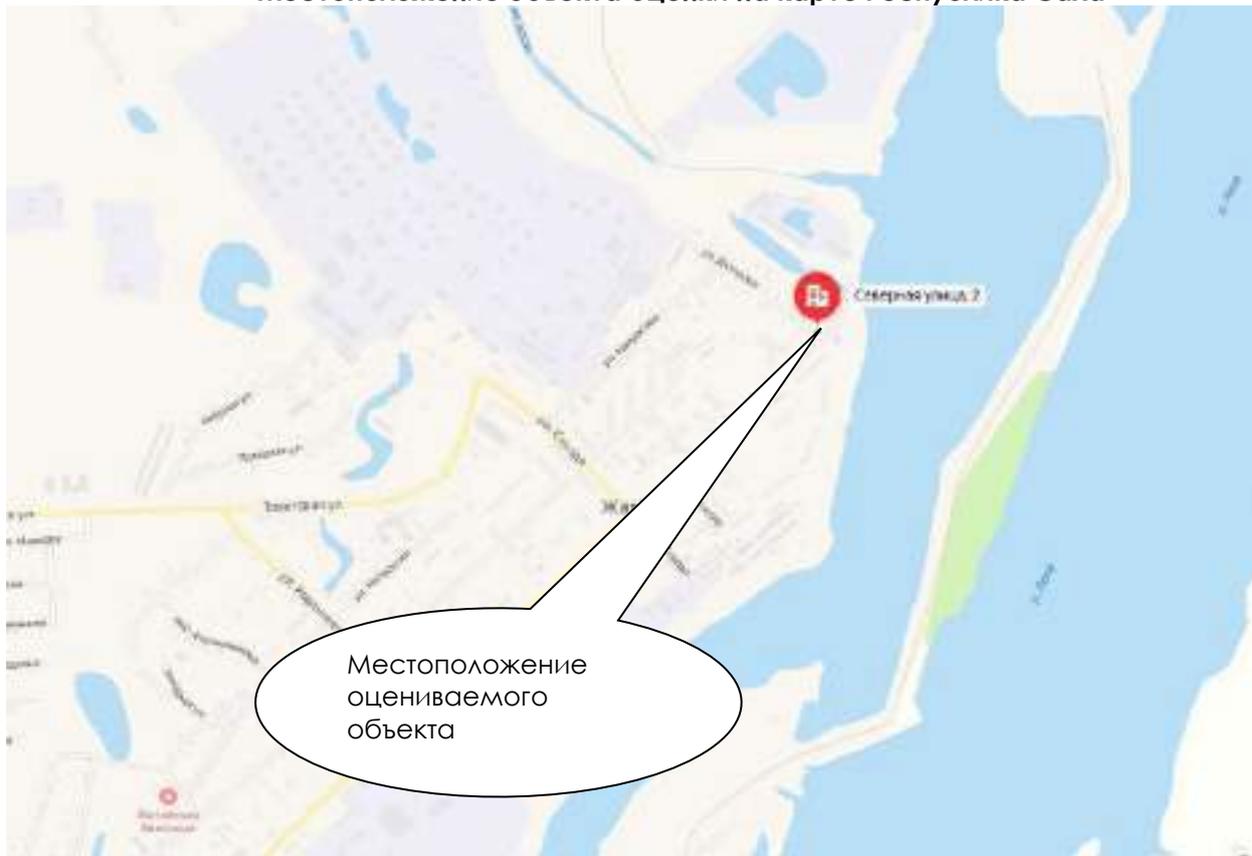
Рис. 2

Местоположение объекта оценки на карте Республика Саха



Источник информации: <https://yandex.ru/maps/>

Местоположение объекта оценки на карте Республика Саха



Источник информации: <https://yandex.ru/maps/>

Республика Саха (Якутия) — самый большой по площади субъект Российской Федерации, республика в её составе, а также самая большая административно-территориальная единица в мире. По размеру территории Якутия превосходит Аргентину — восьмое государство в мире по площади. Однако население республики меньше одного миллиона человек, что делает плотность населения в ней одной из самых низких в России (меньшую плотность имеют только Чукотский и Ненецкий автономные округа и Магаданская область).

Входит в Дальневосточный федеральный округ, является частью Дальневосточного экономического района.

Образована 27 апреля 1922 года как Якутская АССР в составе РСФСР, хотя Якутский уезд, близкий по территории современной Якутии, возник ещё в 1638 году.

27 сентября 1990 года Верховный Совет Якутской АССР объявил о преобразовании автономии в Якутскую-Саха Советскую Социалистическую Республику.

В 1991 году Якутская-Саха ССР получила своё современное название — Республика Саха (Якутия).

Якутия — регион с высоким уровнем природно-ресурсного экономического потенциала[13]. Известен экстремальными климатическими условиями: зимы здесь наиболее холодные среди всех регионов мира, не считая тех, где нет постоянного населения или оно незначительно.

Общая площадь территории Якутии составляет 3103,2 тыс. км².

Якутия расположена в северо-восточной части Сибири. Граничит на востоке с Чукотским автономным округом, Магаданской областью, на юго-востоке — с Хабаровским краем, на юге — с Амурской областью и Забайкальским краем, на юго-западе — с Иркутской областью, на западе — с Красноярским краем, на севере её естественные рубежи образуют моря Лаптевых и Восточно-Сибирское. Общая протяжённость морской береговой линии превышает 4,5 тыс. км.

Более 40 % территории Якутии находится за Северным полярным кругом. К территории Якутии относятся Новосибирские, Большой и Малый Бегичевы, Медвежий острова.[16]. Протяжённость республики с севера на юг — 2000 км, с запада на восток — 2500 км. Самая западная точка — на границе с Красноярским краем (106° в. д.), восточная — на границе с Чукотским автономным округом (163° в. д.), южная — на Становом хребте, на границе с Амурской областью (55°30' с. ш.), северная материковая — на мысе Нордвик (74° с. ш.) и северная островная — на острове Генриетты (77° с. ш.). Леса занимают 4/5 территории[17]

Республика Саха (Якутия) в рамках административно-территориального устройства делится на административно-территориальные единицы: 1 город республиканского значения (Якутск) и 34 улуса (района), а также входящие в их состав наслеги (сельские округа), города улусного (районного) подчинения, посёлки (посёлки городского типа) и сёла.

В рамках муниципального устройства республика включает в себя 36 муниципальных образований: 34 муниципальных района (в том числе 4 национальных) и 2 городских округа. В состав муниципальных районов в свою очередь входят городские и сельские поселения (наслеги), общее число наслегов составляет 365, в том числе 31 национальный.

По данным 2019 года, ВРП Республики превысило 1,1 трлн руб. (17,36 млрд долл.)[49]

Характеризуя экономические результаты 2020 года регионовед Ринат Резванов подчеркивает: прошедший год оказался для Якутии стрессовым. Для республики как ресурсодобывающей территории важен налог на добычу полезных ископаемых. И если проект бюджета на 2020 год предусматривал поступления от налога на добычу полезных ископаемых (НДПИ) в консолидированный бюджет в объеме 19,7 млрд руб., то в последующем цифра оказалась скорректирована до более скромных 14,2 млрд, что позволило получить формальный рост по НДПИ за год на уровне 7,6 %. Рост доходов от налога на прибыль организаций оказался во многом обеспечен за счет так называемых девальвационных поступлений — из-за изменений курсовой разницы доллар/рубли.

Одно из немногих реально обеспеченных направлений — поступления от налога на имущество организаций. Здесь исключительная заслуга за вышедшим на промэксплуатацию в 2020 году магистральным газопроводом «Сила Сибири», транспортирующим газ с западно-якутского Чаяндынского месторождения. Следовательно произошла постанковка на имущественный учет территориальных объектов проекта.

Необходимо учитывать: Якутия — северный приарктический регион, более того — территория индустриального фронта, а это фактор значительного удорожания в практике инвестполитики. Соответственно у республики наличествует запрос на федеральные ассигнования. По прошлому году объем только дополнительных поступлений из федерального бюджета в адрес Якутии составил 11,7 млрд руб

Большая часть грузопотока приходится на водный транспорт. В период навигации основными транспортными артериями становятся реки (Лена с притоками Вилюй и Алдан, Яна, Индигирка, Колыма). В северные районы республики грузы доставляются Северным морским путём.

Развивается автомобильная сеть республики. 25 октября 2008 года официально открыта для круглогодичного движения на всём своём протяжении автодорога федерального значения «Колыма» (Якутск — Магадан)[64]. В 2007 году автодорога «Вилюй» (Якутск — Вилюйск — Мирный — Ленск — Усть-Кут — Тулун) включена в список федеральных дорог. Однако фактически такой дороги не существует: участок Ленск — Усть-Кут является зимником, по которому автомобильное сообщение возможно около трёх месяцев в году. В перспективе планируется выход автодороги «Амга» (Якутск — Амга — Усть-Мая) к порту Аян в Хабаровском крае. Также планируется строительство круглогодично действующих трасс «Яна» (Хандыга — Батагай — Усть-Куйга) и «Анабар» (Мирный — Удачный — Оленёк — Юрюнг-Хая). В то же время автодорога федерального значения «Лена», которая связывает Якутск с общероссийской автомобильной сетью, требует очень серьёзного ремонта.

Развит воздушный транспорт. В республике действует 23 аэропорта[65]. В 2010-х помимо регулярных рейсов начали выполняться чартерные рейсы авиации общего назначения

Действует участок Амуро-Якутской железнодорожной магистрали Беркабит — Алдан — Нижний Бестях, рассматривается возможность строительства совмещённого автомобильно-железнодорожного моста через Лену с выходом железной дороги на Якутск, а также продолжения строительства железной дороги на Мому — Магадан. В юго-восточной Якутии также близко к завершению строительство тупиковой железнодорожной линии Улак — Эльга, соединяющей БАМ с Эльгинским угольным месторождением. Одновременно с вводом летом-осенью 2021 года первой очереди строящегося горно-обогатительного комбината компания «А-Проперти» планирует увеличить провозную способность 340-километровой промветки от Эльги до станции Улак ДВЖД в два раза — до 24 млн тонн в год.

Жатай (якут. Сатай, Һатай) — посёлок городского типа в Республике Саха (Якутия). Образует городской округ Жатай как единственный населённый пункт в его составе.

Жатай расположен на левом берегу реки Лены, в 15 км ниже Якутска, в долине Туймаада. Некоторые районы посёлка затапливаются весенним половодьем. Наиболее высокие уровни воды при половодьях с подтоплением центральной части посёлка за последние 50 лет наблюдались в 1964 (92,99 м), 1998 (93,35 м), 1999 (93,70 м), 2001 (94,22 м) годах[3].

Население 10135 человек (2019).

Основные выводы:

Объект расположен в Республика Саха п. Жатай

Объект находится на 1-ой линии

Окружение – объекты жилого назначения

Транспортная доступность к данному объекту хорошая.. Территория здания не огорожена.

Экологическая обстановка района местоположения соответствует среднегородской по таким показателям, как: уровень шума, запыленность и загазованность воздуха, интенсивность движения.

Факторами, оказывающими наибольшее положительное влияние на стоимость объектов, являются:

- средний уровень спроса на недвижимость торгово-офисного назначения;
- расположение относительно красной линии – 1-ой линии;
- эксплуатируются в нормальном режиме;
- высокая транспортная и пешеходная доступность.

Неблагоприятные факторы, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, не обнаружено.

2.3. Характеристика объекта оценки**2.3.1. Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки**

Табл. 8

Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки

Объект оценки	Нежилое здание
Адрес объекта	Республика Саха, г. Якутск, п. Жатай, ул. Северная, д. 2
Общая площадь, кв. м	424,8
Кадастровый номер	14:35:107001:4488
Кадастровая стоимость, руб.	2 043 568,37
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	4 810,66
Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Данные не предоставлены
Остаточная балансовая стоимость, руб.	Данные не предоставлены
Правообладатель	Любовникова Екатерина Александровна
Передаваемые права	Собственность
Обременение (ограничение) права	Ипотека, Запрещение регистрации
Назначение объекта недвижимого имущества	Административно-торговое
Текущее использование объекта недвижимого имущества	Административно-торговое
Год постройки	Данные не предоставлены
Год последнего капитального ремонта	Данные не предоставлены
Этажность	1-3
Общая площадь, кв. м	424,8*
в том числе**	
площадь помещений цоколя, кв. м	0,0
площадь помещений подвала, кв. м	0,0
Площадь помещений 1-го этажа, кв. м	143,9
Площадь помещений 2-го этажа и выше, кв. м	280,9
Внутренние санитарно-технические, электротехнические, слаботочные устройства	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление, газоснабжение
Основные материалы	Фундаменты: ж/б сваи; стены: мелкие блоки; перекрытия: ж/б плиты; крыша: шифер
Техническое состояние здания	Хорошее
Физически износ, %	Физический износ, рассчитанный экспертным методом, составляет: 20%***
Уровень отделки	Среднее состояние
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Нет
Земельные участки, в пределах которых расположено здание	14:35:107001:29

Источник информации: данные Заказчика

Примечание

*Согласно данным опубликованным «Сведения об объекте» (<https://lk.rosreestr.ru/>), площадь нежилого здания, кадастровый номер 14:35:107001:4488, составляет 424,8 кв. м. Согласно данным технического паспорта, составленного по состоянию на 18.02.2014 г., площадь объекта составляет 367,5 кв. м. Для дальнейших расчетов Оценщик принял решение использовать площадь нежилого здания, равной 424,8 кв. м.

**Для расчета площади каждого этажа здания, кадастровый номер 14:35:107001:4488, Оценщик использовал поправочный коэффициент, который представляет собой соотношение площади по правоустанавливающей документации к площади по технической документации ($424,8/367,5=1,1559$)

*** Определение физического износа

Физический износ зданий и их элементов состоит в частичной утрате первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, непроницаемости и др.) под

воздействием эксплуатационных нагрузок и природных воздействий. Признаками физического износа являются дефекты элементов зданий. Величина физического износа в данном случае определяется Методикой определения физического износа Гражданских зданий, утверждённой приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 года N 404, представлена в таблице далее по тексту.

Табл. 9

Физический износ

Физический износ	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния	Примерная стоимость капитального ремонта, % от восстановительной стоимости конструктивных элементов
1	2	3	4
0-20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.	0-11
21-40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.	15-36
41-60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.	38-90
61-80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	93-120
81-100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.	-
Примечание. Физический износ газового и лифтового оборудования определяется специализированными эксплуатационными организациями в соответствии с ведомственными инструкциями.			

Источник информации: Методика определения физического износа Гражданских зданий, утвержденная приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 года N 404

Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки

Здание 14:35:107001/4488
 Распушка Сага, п. Якутск, п. Жатай, ул. Северная, д. 3
 Административно-торговое здание
 План-ОКС: 01 План-КВ: 01

Информация	Значение
тип	Объект недвижимости
вид	Здание
кадастровый номер	14:35:107001/4488
кадастровый участок	14:35:107001
адрес	Распушка Сага, п. Якутск, п. Жатай, ул. Северная, д. 3
назначение	Административно-торговое здание
назначение	Назначение здания
площадь общая	414,8 кв. м
статус	Роль: учетный
регистрация (подробнее)	-
подземелье	-
форма собственности	Частная собственность
кадастровая стоимость	2 043 568,37 руб.
дата ввода в эксплуатацию	18.01.2018
дата регистрации	-
дата внесения сведений	18.01.2018
дата прекращения	18.01.2018
основная ответственность	-
конструктивные элементы (в том числе подполья)	3
количество подпольных этажей	-
материал стен	Из прочих материалов
площадь застройки	-
индекс по стоимости	1000
вид использования	-

Источник информации: <https://lk.rosreestr.ru/>

Описание земельных участков

Наименование	Земельный участок
Адрес	Республика Саха, г. Якутск, п. Жатай, ул. Северная, д. 2
Кадастровый номер	14:35:107001:29
Площадь общая, кв. м.	255
Категория	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для обслуживания нежилого здания
Вид разрешенного использования по документу	Для обслуживания нежилого здания
Текущее использование	Для эксплуатации коммерческой недвижимости
Рельеф и форма участка	Рельеф ровный, участок прямоугольной формы
Кадастровый номер зданий и строений, расположенных на земельном участке	14:35:107001:4488
Коммуникации	Имеется подключение к центральным инженерным коммуникациям: электричество, водоснабжение, канализация, отопление.
Кадастровая стоимость, руб.	720 798,30
Кадастровая стоимость, руб./кв. м.	2826,66
Балансовая стоимость, руб.	нет данных
Правообладатель	Любовникова Екатерина Александровна
Передаваемые права	Собственность
Ограничения (обременения) права	Ипотека, Запрещение регистрации

Источник информации: данные Заказчика

Земельный участок

Информация		Услуга
Тип:	Объект недвижимости	
Вид:	Земельный участок	
кадастровый номер:	14:35:107001:29	
кадастровый квартал:	14:35:107001	
адрес:	Республика Саха (Якутия), п.Итатый, ул. Северная, д.2	
площадь участка:	255 кв. м	
статус:	Ранее учтенный	
категория земель:	Земли населенных пунктов	
Территориальное использование:	-	
подчинение:	Под магазин	
Фонд собственности:	Частная собственность	
кадастровая стоимость:	720 798,3 руб.	
дата определения:	01.01.2019	
дата переоценки:	-	
дата вступления в силу:	22.12.2020	
дата прекращения:	01.01.2020	

Источник информации: <https://rosreestr.ru/wps/portal>

2.3.2. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

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

2.4. Иллюстративные материалы



Объект оценки (фото 1)



Объект оценки (фото 2)



Объект оценки (фото 3)



Объект оценки (фото 4)

Источник информации: данные Заказчика

3. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Понятие «наиболее эффективное использование», применяемое в данном Отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, приемлемых в финансовом отношении, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования, имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость имущества.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

- ✓ законодательная разрешенность – рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством;
- ✓ физическая осуществимость – рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования;
- ✓ финансовая осуществимость – рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу;
- ✓ максимальная эффективность – рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Законодательно разрешенное использование. На дату проведения оценки объект оценки представляет собой здание административного назначения. В связи с этим, возможное использование объекта должно соответствовать разрешенному использованию – в качестве нежилого здания административно-торгового назначения.

Физическая осуществимость. Как следует из наличия инженерного обеспечения оцениваемого объекта, а также, учитывая конструкцию здания, наилучшим с точки зрения физической возможности использования является его использование в качестве нежилого здания административно-торгового назначения.

Финансовая осуществимость. На дату проведения оценки объект оценки представляет собой здание административно-торгового назначения. Оцениваемый объект может обеспечить доход от сдачи его в аренду, поэтому использование его в качестве нежилого здания административно-торгового назначения финансово рационально.

Максимальная эффективность. Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов, при соответствующем уровне ассоциированных рисков является наиболее эффективным использованием имеющегося улучшения.

Так как площади объекта оценки могут использоваться с различным назначением, наиболее эффективное использование объекта оценки будет приниматься Оценщиком по целевому использованию помещений:

При проверке соответствия рассматриваемых вариантов использования объекта оценки по перечисленным критериям, учитывая конструктивное решение здания, физическое состояние, и ситуацию, которая сложилась на рынке коммерческой недвижимости, а также учитывая проведенный анализ возможных функций использования оцениваемого объекта, Оценщик пришел к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным вариантом использования оцениваемого объекта является использование в качестве текущего использования – нежилые здания административно-торгового назначения

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

4.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта

4.1.1. Основные социально - экономические показатели Российской Федерации

Рыночная стоимость объекта недвижимости – величина, изменяющаяся в зависимости от условий и состояния рынка: внешней и внутренней политики государства, состояния экономики страны, региональной политики и экономического положения региона местонахождения объекта, инвестиционной и предпринимательской политики и активности в стране и регионе, уровня развития промышленности стройматериалов и строительного сектора, уровня доходов потенциальных покупателей и перспективы их роста, кредитной активности банков, уровня развития обслуживающей рынок инфраструктуры (профессиональные посредники, реклама, информационные торговые площадки). Любые изменения перечисленных факторов оказывают влияние на поведение продавцов и покупателей на рынке недвижимости и отражаются на уровне цен объектов, на объёмах предложения и спроса, объёмах сделок.

Стабильное функционирование и развитие рынка возможно лишь при:

Политической и экономической устойчивости и положительной динамике развития страны и региона местоположения объекта, при свободных рыночных условиях, обеспечивающих баланс между спросом и предложением,

Максимально широком и открытом предложении объектов недвижимости по видам, характеристикам и цене,

Стабильности доходов и росте денежных накоплений, росте финансовых возможностей потенциальных покупателей (населения и бизнеса).

Наличие всех указанных факторов говорит о вероятности развития рынка: постепенного роста объёма продаж и баланса цен. И наоборот, отрицательная динамика любого из факторов ведёт к дестабилизации рынка, к дисбалансу спроса и предложения, цен и объёмов продаж.

Для анализа рынка недвижимости, определения тенденций и перспектив его развития оцениваются макроэкономические показатели страны и их динамика, состояние и уровень развития финансово-кредитной системы, изучаются основные внешние и внутренние политические и экономические события, перспективные изменения экономики и инвестиционные условия, а также уровень и тенденции социально-экономического развития региона местонахождения объекта, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую активность, на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения и бизнеса

Табл. 4.1

Основные экономические показатели России (часть1)

(в сопоставимых ценах, предварительная оценка - данные периодически уточняются)

№		2020 г.		Янв-июнь 2021
		млрд.руб.	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	106967,5	-3,0	+4,8
2.	Инвестиции в основной капитал	20118,4	-1,4	+7,3
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховых)		-3,5	+1,7

Источник информации: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-07-2021.pdf>,
<https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801>

Основные экономические показатели России (часть2)

(в сопоставимых ценах, предварительная оценка - данные периодически уточняются)

		2020г.	Янв-июль 2021г.
		+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Индекс промышленного производства	-1,7	+4,4
5.	Продукция сельского хозяйства	+1,5	+0,4
6.	Строительство (объем СМР в сопоставимых ценах)	+0,1	+7,1
7.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.	-1,9	н/д
8.	- жилых помещений	+32,5	+30,1
9.	- нежилых помещений, в том числе:	-5,5	н/д
10.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд пасс-км	-38,6	+36,0
11.	Грузооборот транспорта, млрд т-км	-4,9	+5,7
12.	в том числе, железнодорожного транспорта	-2,2	+5,0
13.	трубопроводного	-8,0	+6,5
14.	автомобильного	-1,4	+6,4
15.	Оборот розничной торговли, млрд рублей	-4,1	+9,3
16.	Объем платных услуг населению, млрд рублей	-17,3	+19,4
17.	Оборот общественного питания, млрд рублей	-20,7	+30,8
18.	Внешнеторговый оборот (январь-июнь 2021, млрд.долл.США)	-15,3	+29,8
19.	в том числе: экспорт товаров	-21,0	+30,6
20.	импорт товаров	-5,8	+28,6
21.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций за январь-июнь 2021, руб.:		
22.	- номинальная	+6,0	+9,4
23.	- реальная (учитывает инфляцию)	+2,5	+3,4
24.	Ключевая ставка с 11.09.2021г., %	+4,25	+6,75
25.	Инфляция на конец августа 2021 года (г/г)	+5,7	+6,7

Источник информации: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-07-2021.pdf>,
<https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801>

Основные экономические показатели России (часть3)

(в сопоставимых ценах, предварительная оценка - данные периодически уточняются)

		2020/2019,	2021/2020,
		%	%
26.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах за январь-июнь 2021 г.	-29,6	+2,6р
27.	Кредиторская задолженность на 01.07	+2,4	+23,9
28.	Депозиты и прочие привлеченные банками средства юридических лиц, на 01.07	+0,3	+22,0
29.	Средства (вклады, депозиты) физических лиц, привлеченные банками, на 01.07	+9,2	+3,4
30.	Кредиты и прочие размещенные средства, предоставленные организациям на 01.07	+4,5	+15,4
31.	Кредиты физическим лицам на 01.07	+4,9	+23,8
32.	- задолженность по ипотечным жил. кредитам, трлн. руб.	+16,7	+29,0
33.	- средневзвешенная ставка	8,7%	7,3%
34.	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам	1%	(0,7%)
35.	Исполнение консолидированного бюджета РФ за январь-июнь		
	- доходы	+1,8	+20,8
36.	- расходы	+13,2	+7,8
37.	- профицит, млрд. руб.	-4297,3	1408,0
38.	Международные резервы, млрд. долл. США	+15,4	+4,9
39.	Фонд национального благосостояния, трлн. руб.	13,5	+5,7

Источник информации: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-07-2021.pdf>,
<https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801>

Положение России в мире

Россия обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Страна лидирует среди всех стран мира по количеству разведанных запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, второе - по редкоземельным минералам. Развивается энергетическая система, увеличиваются экспортные и транзитные возможности страны: построены газопроводы «Турецкий поток» через Турцию в Европу и «Сила Сибири» в КНР, достроен газопровод в Европу через Германию «Северный поток - 2», планируется газопровод «Сила Сибири - 2», интенсивно развивается Северный морской путь и система комплексов СПГ. Даже с учётом сложных климатических условий страны это даёт огромные возможности экономического развития страны.

Современная Россия унаследовала от СССР высокоразвитую энергетическую систему (электростанции и месторождения нефтегазового сектора, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), развитую тяжёлую и машиностроительную индустрию, самую передовую оборонную промышленность, сильнейший научный потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. В результате, сегодня Россия, как правопреемница СССР, играет ведущую военно-политическую роль в мире, являясь одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН (наряду с Великобританией, Китаем, США и Францией) и имея второй в мире по мощности, после США, военный потенциал.

Отношения частной собственности и стремление частного лица к экономической выгоде, сложившиеся в стране в последние 30 лет, наряду с пороками и недостатками, характерными для любого капиталистического общества (значительное социальное расслоение, коррупция), легли в основу стимулирования труда, свободного ценообразования, предпринимательской активности, рыночной конкуренции, развития отраслей, направленных на удовлетворение потребительского спроса, создание товарного многообразия. Свободный рынок сбалансировал спрос и предложение как по продуктам питания и бытовым товарам, так и по продукции производственного назначения. Рыночные принципы заставляют частные и государственные предприятия работать самостоятельно, прибыльно и конкурентно, освобождая экономику (и во многом - государство) от убыточных и неэффективных предприятий. Рыночные условия при условии государственного регулирования ведут к росту производства востребованных обществом отраслей экономики, росту качества и конкурентоспособности товаров.

В рамках национальной цели "Комфортная и безопасная среда для жизни" планируется улучшение жилищных условий не менее 5 млн семей ежегодно и увеличение объёма жилищного строительства до 120 млн кв. метров в год, улучшение качества городской среды, существенное улучшение качества дорожной сети.

Острую фазу коронавирусной пандемии COVID-19 мир прошёл в 2020 году и в настоящее время мировая экономика восстанавливается, рост ВВП за первые три месяца 2021 года составил: США +6,4%, КНР - +8,4%, Германия - +3,6%, Великобритания - +5,3%, Япония - +3,3%, Россия – +3,8%. Растёт спрос на нефть, сталь, алюминий, медь и другое сырьё, растут биржевые индексы и курсы акций котирующихся на рынке компаний.

Выводы и перспективы российской экономики

Россия – богатая, влиятельная и самодостаточная страна с огромной территорией, высокообразованным населением, значительными природными и энергетическими ресурсами, передовой наукой и мощной обороной.

Основные макроэкономические показатели России в период 2000 - 2020 годы были положительными, среднегодовой прирост ВВП составил +3,7%, а если исключить два мировых кризиса 2009 и 2020 гг., ежегодный прирост составил +4,6%.

2020 год прошёл под негативным влиянием на мировую экономику коронавирусной пандемии: остановились многие производства, торговля, общепит, туризм, авиаперевозки, снизились доходы, упал спрос, сократились сделки, возросла безработица. Пандемия в

условиях глобализации оказала мощное влияние на перспективы изменения структуры и оптимизации мировой экономики. В сложных пандемических условиях в первой половине 2020 года практически все макроэкономические показатели России, как и других стран мира, значительно снизились. Однако, Россия организованно и сравнительно спокойно прошла первую и вторую волну эпидемии, первой создала вакцину и ведёт массовую вакцинацию, в результате чего макроэкономические показатели во второй половине 2020 года постепенно улучшались. Динамика экономического роста 2021 года показывает, что большинство годовых показателей превысят допандемийные уровни.

Учитывая политическую и финансовую стабильность, низкий государственный внешний долг (около 4% ВВП), значительные золотовалютные резервы, ресурсные возможности и тенденцию улучшения макроэкономических показателей, политическую и социально-экономическую обстановку в стране можно считать нормальной, располагающей к дальнейшему устойчивому экономическому росту. В этих условиях вероятен рост ВВП России в 2021 году до 5-6 процентов в зависимости от степени влияния внешних факторов (глобальный экономический кризис, международные конфликты).

Таким образом, можно констатировать, что Россия – одна из самых влиятельных и политически стабильных стран с богатейшими ресурсами и поступательным развитием рыночной экономики, интегрированной в мировую систему экономики. Это обуславливает рост финансовых возможностей потенциальных покупателей (населения и бизнеса) на рынке недвижимости. Российский рынок недвижимости динамично развивается, наблюдается рост спроса и рост объёмов сделок.

Ситуация и перспективы рынка недвижимости

Ухудшение состояния экономики и падение доходов в начале 2020 года повлекло некоторую коррекцию цен и снижение спроса на недвижимость. Но после принятия государством мер поддержки населения и бизнеса (ипотечные программы) спрос сохранился и даже резко возрос с осени 2020 года. Это позволило спасти от массового банкротства строительный сектор экономики: строительные компании, а также предприятия по производству и реализации стройматериалов и комплектующих, другие организации, предоставляющие транспорт, строительные машины и оборудование, инфраструктуру рынка недвижимости. А в конце 2020 года, в 2021 году отмечен рост практически всех показателей рынка.

- ипотечных сделок зарегистрировано 1,8 млн. (+41,5% г/г). Больше всего ипотек зарегистрировано в Московской области (157 тыс.), Москве (122 тыс.), Краснодарском крае (108,4 тыс.), Санкт-Петербурге (93,4 тыс.) и Республике Татарстан (58,2 тыс.).

- договоров долевого участия зарегистрировано 422,5 тыс. (+51% г/г). Самыми активными регионами стали Москва (68,3 тыс.), Московская область (60,6 тыс.), Санкт-Петербург (37,8 тыс.) и Краснодарский край (23,8 тыс.).

- на вторичном рынке зарегистрировано 1,9 млн. сделок (+35,7% г/г). Здесь сделки чаще всего заключали в Краснодарском крае (113,8 тыс.), Московской области (97,3 тыс.), Москве (79,8 тыс.) и Свердловской области (73,0 тыс.).

Тенденции на рынке недвижимости

Огромные ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, гарантирующее национальную безопасность, защиту собственности, комплексное развитие территорий с помощью федеральных программ, стабильность и умеренные налоги на бизнес, неизбежно ведут к восстановлению экономики, привлекают новые инвестиции и ведут к росту доходов и росту спроса. Сегодня российский рынок недвижимости динамично развивается, растёт спрос, растут объёмы сделок.

Жильё, склады, недвижимость сферы услуг и торговли, производственные цеха, коммунальные и другие вспомогательные здания, а также инженерная инфраструктура и транспортные коммуникации будут нужны человеку всегда, независимо от эпидемий и международных конфликтов. При этом требования к качеству, нормам площади и функциональным свойствам зданий постоянно повышаются.

По мере становления экономики нового уклада и с учётом последствий пандемии ещё более востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие перспективы развития внутреннего туризма и индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, что повлечёт развитие отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис и пр.).

В 2020 году в условиях тенденции к высокой девальвации рубля, и особенно, после весенней волны пандемии, спрос и цены на недвижимость начали расти, что было оправдано:

- отложенным в весенний период спросом,
- снижением объёмов строительства и производства стройматериалов,
- необходимостью сохранения накопленных денежных средств и защиты их от обесценивания,
- предоставленной государством возможностью воспользоваться новыми льготами по ипотеке.

Это оказало настолько сильное влияние на рынок недвижимости (и других дорогостоящих товаров), что с осени цены не только стабилизировались, но и начали бурно расти. Вместе с тем, этот рост не был обоснован экономически (стабильным ростом экономики и доходов), а обусловлен опасением покупателей ещё более высоких цен в будущем. Люди, учитывая уверенно ползущую в течение последних нескольких лет девальвацию рубля, берут кредиты, оформляют ипотеку, невзирая при этом на отсутствие роста доходов и неопределённость последствий пандемии для экономики. Необоснованно высокие цены недвижимости и установившийся тренд дальнейшего их роста могут привести, с одной стороны, к закредитованности и массовой неплатёжеспособности заёмщиков, с другой – к необеспеченному кредитованию, банковской неустойчивости.

С целью сдерживания инфляции Банк России повысил ключевую ставку до 6,75%, объясняя это: «...устойчивый рост внутреннего спроса опережает возможности расширения производства по широкому кругу отраслей. На этом фоне предприятиям легче переносить в цены возросшие издержки, в том числе связанные с ростом на мировых товарных рынках. Инфляционные ожидания населения уже более полугода находятся вблизи максимальных значений за последние четыре года. Ценовые ожидания предприятий остаются вблизи многолетних максимумов».

Следовательно, к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся средства смело можно инвестировать в ликвидную недвижимость в перспективной, плотной городской застройке (земельные участки, одно- и двухкомнатные квартиры («первичку» и качественную «вторичку»), индивидуальные дома со всей инфраструктурой, коммерческую недвижимость небольших площадей, учитывая, что ключевой фактор перспективности и ликвидности недвижимости - местоположение), а кредиты, включая ипотечные, могут позволить себе только покупатели с высокими и стабильными доходами, гарантирующими их возвратность.

Сегодня рынок насыщен предложениями, чтобы покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, сохранения накоплений, укрепления и расширения перспективного бизнеса.

Источники:

Социально-экономическое положение России
<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-07-2021.pdf>,
<https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801>,
http://www.cbr.ru/banking_sector/statistics/,
https://cbr.ru/press/pr/?file=10092021_133000Key.htm,
<https://ru.investing.com/commodities/real-time-futures>.

4.1.2. Социально-экономическое положение Республики Саха

О социальном и экономическом положении Республики Саха за январь-июль 2021 года²

ОБОРОТ ОРГАНИЗАЦИЙ

В январе-июле 2021 года оборот организаций всех видов экономической деятельности составил 1044211,1 млн. рублей, или 150,1% к январю-июлю 2020 года.

Увеличение оборота организаций в январе-июле 2021 года по сравнению с соответствующим периодом прошлого года связано с ростом показателя по виду экономической деятельности «добыча полезных ископаемых» - в 1,8 раза (доля в общем обороте республики 68,9%).

ПРОМЫШЛЕННОЕ ПРОИЗВОДСТВО

В январе-июле 2021 года индекс промышленного производства составил 126,3% к соответствующему периоду предыдущего года, в том числе по видам экономической деятельности: «Добыча полезных ископаемых» - 128,9%, «Обрабатывающие производства» - 101,6%, «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» - 105,3%, «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» - 116,4%.

По сравнению с январем-июлем предыдущего года увеличились объемы добычи угля каменного и бурого (169,0%), нефти обезвоженной, обессоленной и стабилизированной (106,7%), конденсата газового нестабильного (117,4%), газа горючего природного (в 2,2 раза), концентратов сурьмяных (119,9%), алмазов природных (кроме технических) необработанных, распиленных, расколотых или грубо обработанных (в 2,3 раза), алмазов технических, необработанных, распиленных, расколотых или грубо обработанных (в 2,5 раза).

Увеличилось производство говядины, кроме субпродуктов (в 2 раза), свинины, кроме субпродуктов (129,7%), полуфабрикатов мясных, мясосодержащих, охлажденных, замороженных (120,5%), творога (103,7%), продуктов кисломолочных (кроме сметаны) (101,8%), кондитерских изделий (103,4%), изделий макаронных и аналогичных мучных изделий (109,8%); блоков и прочих изделий сборных строительных для зданий и сооружений из цемента, бетона или искусственного камня (140,0%), изделий ювелирных и их частей (152,5%). Зафиксирован рост выработки электроэнергии (105,1%), пара и горячей воды (105,8%).

Отмечено снижение производства мяса и субпродуктов пищевых домашней птицы (79,3%), изделий колбасных, включая изделия колбасные для детского питания (96,8%), рыбы переработанной и консервированной, ракообразных и моллюсков (73,9%), молока, кроме сырого (92,6%), сливок (73,2%), масла сливочного (71,7%), изделий хлебобулочных недлительного хранения (94,1%). Сократилось производство лесоматериалов, продольно распиленных или расколотых, разделенных на слои или лущенные, толщиной более 6 мм (92,3%), алмазов природных обработанных (8,4%).

СЕЛЬСКОЕ ХОЗЯЙСТВО

Валовая продукция сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельскохозяйственные организации, подсобные хозяйства, крестьянские (фермерские) хозяйства и индивидуальные предприниматели, хозяйства населения) в январе-июне 2021 года по сравнению с соответствующим периодом 2020 года уменьшилась на 2,7% в сопоставимых ценах.

На конец июня 2021 года поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий составило 237,2 тыс. голов (на 0,8% меньше по сравнению с аналогичной датой предыдущего года), из него коров – 79,0 (на 4,4% больше), свиней – 20,4 (на 16,2% меньше), лошадей – 243,0 (на 0,2% больше), северных оленей – 176,3 (на 1,9% больше), птиц всех видов – 927,6 (на 14,3% больше).

² <https://sakha.gks.ru/folder/38527?print=1>.

Производство скота и птицы на убой (в живом весе) составило 2573,0 тонн (82,4% к январю-июню 2020 года), молока – 56733,9 тонн (97,6%), яиц – 78207,9 тыс. штук (120,1%).

ИНВЕСТИЦИИ И СТРОИТЕЛЬСТВО

В январе-июне 2021 г., по оценке, инвестиции в основной капитал составили 137346,9 млн. рублей или 141,6% (в сопоставимых ценах) к январю-июню 2020 г.

Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «Строительство» (с учетом объема работ, не наблюдаемых прямыми статистическими методами), в январе – июле 2021 года составил 44965,8 млн. рублей и уменьшился по сравнению с январем – июлем 2020 года в сопоставимых ценах на 17,5%.

В январе – июле 2021 г. было введено 737 жилых домов общей площадью 113828 кв. метров, или 64,8% к январю – июлю 2020 года. Населением построено 719 индивидуальных жилых домов, общей площадью 61162 кв. метров (53,7% от общего объема жилья, введенного в январе – июле 2021 года), или 63,2% к январю – июлю 2020 года.

ТРАНСПОРТ

В январе-марте 2021 года грузооборот автомобильного транспорта организаций всех видов экономической деятельности, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, составил 136,3 млн. тонно-километров (на 34,7% меньше, чем в январе-марте 2020 года).

Пассажиروоборот автомобильного транспорта в январе-июле 2021 года составил 165,8 млн. пассажиро-километров (на 18,6% больше, чем в январе-июле 2020 года).

РЫНКИ ТОВАРОВ И УСЛУГ

Оборот розничной торговли составил 140140,4 млн. рублей, что в сопоставимых ценах на 14,4% выше, чем в январе-июле 2020 года. В расчете на душу населения розничная торговля товаров составила 142713,3 рубля.

Оборот общественного питания (оборот ресторанов, баров, кафе, столовых при предприятиях и учреждениях, а также организаций, осуществляющих поставку продукции общественного питания) составил 14003,6 млн. рублей, что в сопоставимых ценах выше на 44,4%, чем в январе-июле 2020 года. В расчете на душу населения оборот общественного питания составил 14260,7 рубля.

Населению республики было оказано платных услуг на сумму 49599,1 млн. рублей, что в сопоставимых ценах на 20,0% выше, чем в январе-июле 2020 года, в основном, за счет повышения объема транспортных услуг – на 39,1% (доля в общем объеме – 33,3%), бытовых услуг- на 44,2% (доля – 8,7%), услуг образования – на 36,4% (6,3%).

ЦЕНЫ

В июле 2021 года к предыдущему месяцу наблюдался рост цен на потребительском рынке (100,9%), на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения (101,4%), снижение цен производителей производителей промышленных товаров (98,3%). Цены производителей сельскохозяйственной продукции и тарифы на грузовые перевозки остались без изменений (по 100,0%).

Индекс потребительских цен на товары и услуги в июле 2021 года по сравнению с предыдущим месяцем составил 100,9%, в том числе на продовольственные товары - 100,2%, на непродовольственные товары - 100,5%, на услуги- 102,6%.

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в расчете на месяц в конце июля 2021 года составила 7788,3 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем повысилась на 0,8%.

ГОСУДАРСТВЕННЫЕ ФИНАНСЫ

(по данным Министерства финансов Республики Саха (Якутия))

За январь-июнь 2021 года консолидированный бюджет республики был исполнен с дефицитом – 7308,6 млн. рублей.

В доходную часть консолидированного бюджета республики за январь-июнь 2021 года поступило 135558,3 млн. рублей, что составило 47,0% от прогнозируемого на 2021 год объема и на 5,7% больше соответствующего периода предыдущего года.

Финансирование расходов консолидированного бюджета республики было осуществлено в объеме 142866,8 млн. рублей или 48,5% от прогнозируемого на 2021 год объема и на 9,0% больше уровня предыдущего года.

В структуре доходов консолидированного бюджета налоговые и неналоговые доходы составили 57,7% от общего объема, безвозмездные поступления – 42,3% от общего объема.

В структуре расходов консолидированного бюджета расходы на образование составили 32,9% от общего объема (снижение по сравнению с январем-июнем 2020 года на 0,3 п.п.), социальную политику – 16,8% (рост на 1,0 п.п.), жилищно-коммунальное хозяйство – 16,0% (рост на 1,1 п.п.), здравоохранение, физическая культура и спорт – 6,8% (снижение на 0,7 п.п.).

ФИНАНСЫ ПРЕДПРИЯТИЙ

В январе – июне 2021 года, по оперативным данным, сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций составил 149666,3 млн. рублей, что в 2,0 р. выше чем в январе – июне 2020 года.

Прибыль получили 205 организаций в размере 158510,3 млн. рублей, что по сравнению с январем – июнем 2020 года больше на 46,1%. Убыток получила 131 организация на сумму 8844,0 млн. рублей, что в 3,8 раза меньше уровня января – июня 2020 года.

Доля убыточных организаций составила 39,0% от общего количества организаций (по сопоставимому кругу за январь – июнь 2020 г. – 42,6%).

На конец июня 2021 года по сравнению с данными на конец мая 2021 года: суммарная задолженность по обязательствам организаций составила 1048,7 млрд. рублей и увеличилась на 4,9%, из нее просроченная – 21,4 млрд. рублей (2,0% от общей суммы задолженности) и уменьшилась на 1,8%; кредиторская задолженность составила 267,2 млрд. рублей и увеличилась на 37,5%, из нее просроченная – 10,1 млрд. рублей (3,8% от общей суммы кредиторской задолженности) и уменьшилась на 2,1%; задолженность по полученным кредитам банков и займам организаций составила 781,5 млрд. рублей и уменьшилась на 3,0%, из нее просроченные долги – 11,3 млрд. рублей (1,4% от общего объема задолженности по полученным кредитам банков и займам организаций) и уменьшилась на 1,6%; дебиторская задолженность составила 255,4 млрд. рублей и увеличилась на 5,2%, из нее просроченная – 12,3 млрд. рублей (4,8% от общего объема дебиторской задолженности) и уменьшилась на 5,2%.

ДЕНЕЖНО-КРЕДИТНАЯ СИСТЕМА

(по данным официального сайта Центрального Банка Российской Федерации)

По состоянию на 1 июля 2021 года в республике осуществляли деятельность 1 самостоятельный коммерческий банк, 3 филиала инорегиональных коммерческих банков и Якутское отделение № 8603 ПАО «Сбербанк России». Уставный капитал кредитных организаций на 1 июля 2021 года составил 3,2 млрд. рублей.

Объем депозитов и прочих привлеченных кредитными организациями средств организаций, физических лиц, индивидуальных предпринимателей и кредитных организаций (в рублях и иностранной валюте) на 1 июля 2021 года составил 212,3 млрд. рублей, что на 7,5% больше объема на соответствующую дату предыдущего года.

Общая сумма кредитов, предоставленных организациям, индивидуальным предпринимателям и физическим лицам (в рублях и иностранной валюте), за январь-июнь 2021 года составила 194,9 млрд. рублей, в том числе организациям и индивидуальным предпринимателям – 113,5 млрд. рублей (58,2% от общего объема предоставленных кредитов), физическим лицам – 81,4 млрд. рублей (41,8%). По сравнению с соответствующим периодом 2020 года объем предоставленных кредитов увеличился на 29,2%, в том числе организациям и индивидуальным предпринимателям – на 20,0%, физическим лицам – на 44,5%.

Задолженность по кредитам, предоставленным на покупку жилья (остаток на счетах по учету задолженности по кредитам), на 1 июля 2021 года составила 130,7 млрд. рублей, из них по ипотечным жилищным кредитам – 130,6 млрд. рублей. По сравнению с 1 июля 2020 года задолженность по кредитам на покупку жилья выросла на 24,7%, из них по ипотечным жилищным кредитам – на 24,7%.

УРОВЕНЬ ЖИЗНИ НАСЕЛЕНИЯ

По оценке, за январь-июнь 2021 года, среднедушевые денежные доходы составили 43052,2 рубля в месяц и увеличились по сравнению с январем-июнем 2020 года на 5,3%. Реальные среднедушевые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей и разнообразных взносов (из них около 54% составляет налог на доходы физических лиц, 33% - проценты, уплаченные населением за кредиты), скорректированные на индекс потребительских цен (тарифов) на товары и услуги населению), увеличились на 0,3%.

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата одного работника в январе-июне 2021 года по сравнению с январем-июнем 2020 года повысилась на 7,7% и составила 80935,0 рубля. Реальная начисленная заработная плата по сравнению с январем-июнем 2020 года выросла на 2,6% (темп роста номинальной заработной платы 107,7% при темпе роста цен 105,0%).

Просроченная задолженность по заработной плате (по кругу видов экономической деятельности, наблюдаемых в соответствии с Федеральным планом статистических работ), по состоянию на 1 августа 2021 года составила 25,0 млн. рублей. Просроченная задолженность сложилась перед 213 работниками в 5 организациях (из них 2 организации находились в процессе конкурсного производства – 2,9 млн. рублей). Задолженность из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней отсутствовала, вся задолженность по заработной плате образовалась из-за отсутствия у организаций собственных средств. Просроченная задолженность по заработной плате в расчете на одного работника, перед которым имеется задолженность, составила 117282 рубля, в организациях, находящихся в процессе конкурсного производства, – 53741 рубль.

По сравнению с предыдущим месяцем просроченная задолженность уменьшилась на 12,2% или на 3460,0 тыс. рублей за счет организаций образования - на 3826 тыс.рублей, сельского хозяйства, охоты и предоставления услуг в этих областях; лесозаготовок- на 439 тыс.рублей, обеспечения электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха – на 92 тыс.рублей.

ЗАНЯТОСТЬ И БЕЗРАБОТИЦА

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше³ в мае-июле 2021 г. составила 499,7 тыс. человек (здесь и далее согласно методологическим указаниям Росстата численность является средней за период), в том числе занятых – 466,6 тыс. человек и безработных – 33,1 тыс. человек. По сравнению с соответствующим периодом предыдущего года численность занятых увеличилась на 2,9% (на 13,2 тыс.человек), число безработных уменьшилось на 12,0% (на 4,5 тыс. человек).

Уровень безработицы в возрасте 15 лет и старше составил 6,6% (май-июль 2020г.– 7,7%).

Среднесписочная численность работников организаций (с учетом субъектов малого предпринимательства – юридических лиц) в январе-июне 2021 года по сравнению с соответствующим периодом 2020 года снизилась на 0,7% (2558 человек) и составила 354940 человек.

Зарегистрированная безработица. По данным Государственного комитета Республики Саха (Якутия) по занятости населения, на конец июля 2021 г. в органах службы занятости населения состояли на учете 20638 незанятых трудовой деятельностью граждан, из них 16941 человек имели статус безработного (по сравнению с соответствующим месяцем 2020 года меньше на 41,7%), в том числе 6244 человека получали пособие по безработице.

³ С января 2017 г. федеральное выборочное обследование рабочей силы проводится среди населения в возрасте 15 лет и старше (до 2017г. в возрасте 15-72 лет).

Уровень зарегистрированной безработицы на конец июля 2021 года составил 3,4%, что ниже соответствующего месяца предыдущего года (5,8%).

ДЕМОГРАФИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ

По текущей оценке, численность постоянного населения Республики Саха (Якутия) на 1 января 2021 года составила 981971 человек⁴, в том числе городского – 651 070, сельского – 330901. По сравнению с 1 января 2020 года численность населения увеличилась на 9975 человек, или на 1,03%, в том числе городское население - на 8362 человека, или на 1,30%, сельское - на 1613 человек, или на 0,49%.

В январе-июне 2021 года по сравнению с соответствующим периодом 2020 г. в целом по республике (по дате регистрации события в органах ЗАГС⁵):

- число родившихся – 6013 человек (больше на 209 человек, или на 3,6%), число умерших – 4536 человек (больше на 855 человек, или на 23,2%), число родившихся превысило число умерших в 1,33 раза (в январе-июне 2020г. – в 1,58 раза);

- естественный прирост населения – 1477 человек (меньше на 646 человек или на 30,4%);

В январе-июне 2021 года по сравнению с соответствующим периодом 2020 года (с учётом внутриреспубликанской миграции):

- прибыло (29256 человек) – больше на 5714 человек или на 24,3%, выбыло (25474 человека) – больше на 7737 человек или на 43,6%;

- миграционная ситуация характеризовалась снижением миграционного прироста с 5805 человек до 3782 человек.

В структуре миграционных потоков (суммы числа прибывших и выбывших) республики преобладала внутриреспубликанская миграция, на ее долю в январе-июне 2021 года приходилось 55,4% от общей миграции, на внешнюю (для республики) - 44,6%, в январе-июне 2020 года – 55,0% и 45,0% соответственно.

Влияние общей политической и экономической обстановки на рынок объекта недвижимости.

Обзор политической ситуации необходим для оценивания политических рисков, под которыми следует подразумевать возможность имущественных и финансовых потерь, вызванных политикой, проводимой тем или иным государством.

В условиях сложившейся экономической неопределенности и слабого рубля, но по инерции прошлых лет, сохраняется спрос на высоколиквидные качественные небольшие объекты недвижимости. Востребованы земельные участки на территориях с высокой плотностью застройки, развитой инженерной и транспортной инфраструктурой, высоким кадровым потенциалом, высокой обеспеченностью источниками энергии.

Сохраняется интенсивность застройки городской и поселковых территорий многоэтажными жилыми зданиями, торговой и офисной недвижимостью, сохраняется потребность расширения черты поселений. Развиваются областные центры и пригородные территории, ведется строительство и реконструкция объектов, связанных с развивающимися отраслями экономики, строятся коммунальные объекты, объекты инженерной и транспортной инфраструктур, ведется новое строительство многоквартирных и индивидуальных жилых домов.

В целом, рынок недвижимости в отличие от финансовых рынков не так чувствителен к политическим событиям, ему требуется достаточно много времени на адаптацию, поэтому делать сейчас какие-либо прогнозы сложно. Инертность в сфере недвижимости отмечают многие эксперты, но серьезных изменений не предполагает никто, конечно, если не случится форс-мажор в макроэкономике.

⁴ Оценка произведена с учетом естественного и миграционного приростов за 2020 год.

⁵ Сведения выгружены из Единого государственного реестра записей актов гражданского состояния (ЕГР ЗАГС). Данные могут быть скорректированы.

Можно сделать вывод, что текущую политическую ситуацию в стране можно признать нестабильной, однако существенного негативного влияния на рынок недвижимости она не оказывает.

4.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Согласно п. V Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 г.: для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Сегментация (сегментирование) – это процесс разделения рынка на группы потребителей по заранее определенным признакам, позволяет сконцентрировать средства на наиболее эффективном направлении (наиболее привлекательном сегменте – по правилу Парето). Сегмент рынка – это однородная совокупность потребителей, одинаково реагирующих на товар и маркетинговые действия. Целевой сегмент (рынок) – сегмент, выбранный в результате исследования рынков сбыта той или иной продукции или услуги, характеризующийся минимальными расходами на маркетинг и обеспечивающий для собственника основную долю результата ее деятельности (прибыли или других критериев цели вывода на рынок товара или услуги).

Под сегментацией понимается разделение рынка на сегменты, различающиеся своими параметрами или реакцией на разные виды деятельности на рынке. Необходимым условием сегментации является неоднородность ожидания покупателей и покупательских состояний. Сегмент рынка – это его часть, определенная особым образом, которая может быть эффективно обслужена.

В части рынка недвижимого имущества, его структура определяется объемами недвижимости, требующимися для нормального функционирования в зависимости от экономического развития города, района, региона, государства.

Рынок недвижимости подразделяется на следующие сегменты:

- рынок жилой недвижимости;

Рынок жилья подразделяется на рынок городского жилья и рынок загородного жилья. Городской жилой фонд делится на несколько групп: жилье низкого качества, типовое жилье, застройки сталинских времен, дома улучшенной планировки, элитное жилье. При этом качество жилья и его местоположение являются основными параметрами, влияющими на спрос на рынке жилья и учитываемыми в ценах на жилье. Формирование рынка загородного жилья связано со снятием ограничений на индивидуальное загородное строительство. Спрос на загородное жилье в первую очередь зависит от его месторасположения.

- рынок коммерческой недвижимости;

Рынок нежилых помещений или рынок коммерческой недвижимости гораздо меньше, чем рынок жилья, количество проводимых операций невелико, но в связи с высокой стоимостью объектов является привлекательным для компаний, работающих на данном рынке. На рынке коммерческой недвижимости преобладают сделки аренды, а не купли-продажи или мены, как на рынке жилья.

Этот рынок подразделяется на несколько сегментов, которые дифференцируются по функциональному назначению: офисные, торговые, гостиницы (дома отдыха), складские, производственные. Данный сегмент недвижимого имущества является приносящим доход (недвижимость для бизнеса).

Для целей оценки земля, здания и сооружения подразделяют на два класса: неспециализированная и специализированная недвижимость.

Неспециализированная недвижимость — это недвижимость, на которую существует всеобщий спрос и которая обычно покупается, продается или арендуется на открытом рынке с целью использования ее для существующих или аналогичных целей, в качестве инвестиции или для развития и освоения.

Специализированная недвижимость - это недвижимость, которая в силу своего специального характера редко продается на открытом рынке (если вообще когда-либо продается) для продолжения существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости обычно обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером, местом расположения или сочетанием этих факторов:

- здания, сооружения и помещения социальной сферы и городской инфраструктуры, не приносящие дохода от эксплуатации (больницы, детские сады и т.п.);

- рынок земельных участков.

Земля является составной частью объектов недвижимого имущества (зданий и сооружений). Земельный рынок как сложный самостоятельный вид рынка принято делить на относительно однородные подвиды или разновидности по целевому назначению земель, которые затем подразделяются по размеру участков, местоположению, формам собственности, качеству земель, расстоянию от промышленных центров и т. д. Спрос и цена реализуемых участков зависит от назначения участка, удаленности от города, престижности местоположения, наличия поблизости водоемов и леса.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. В таблице ниже приведена одна из общепринятых классификаций рынков недвижимости.

Табл. 11

Классификация рынков недвижимости

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, имущественных комплексов, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных и складских помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений (офисных, торговых)
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли – продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Источник информации: Экономика недвижимости: Учебное пособие: «Экономика недвижимости», Таганрогский государственный радиотехнический университет, С.В. Гриненко, Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004

Табл. 12

Классификация коммерческой недвижимости

№ п/п	Характеристика	Классы							
		А		В		С		D	
1	Местоположение, транспортная доступность	на главных площадях и магистралях, вблизи ост. общественного транспорта, с удобным подъездом и подходом	5	на транспортных артериях, вблизи ост. общественно го транспорта, с удобным подъездом и подходом	4	на улицах и площадях, с не совсем удобным подъездом	3	внутри микрорайона, двора	2
2	Качество отделки	новое строительство; высококачественная отделка	5	недавний срок постройки, улучшенная отделка	4	срок эксплуатации более 20 лет, устаревшее или реконструированное здание иного назначения, стандартный ремонт	3	бывший жилой фонд стандартный ремонт	2

№ п/п	Характеристика	Классы							
		А		В		С		D	
3	Состояние	в отличном состоянии	5	в отличном или хорошем состоянии	4	в хорошем или удовлетворительном состоянии	3	требует ремонта	2
4	Парковка	подземная парковка или многоуровневая наземная парковка с крытым переходом в здание	5	организованная наземная парковка с достаточным количеством мест; удобный подъезд к территории парковки	4	недостаточное количество мест на неохраняемой наземной автостоянке	3	стесненность, неудобный подъезд	2
5	Наличие концепции здания	единый собственник здания, наличие «якорных арендаторов», наличие концепции позиционирования здания на рынке	5	несколько крупных собственников в здании, наличие «якорных арендаторов»	4	несколько мелких собственников здания, наличие арендаторов разного качества	3	отсутствие концепции здания	2
	Интервал класса	20-25		16-19		12-15		8-12	

Источник информации: <http://www.ocenchik.ru/docs/163.html>

Представленная классификация в достаточной степени характеризует рынок недвижимости в зависимости от классификационного признака.

Согласно назначению, визуальному осмотру, текущему использованию объекта недвижимости, а также анализу наиболее эффективного использования, объект оценки относится к сегменту - рынок коммерческой недвижимости, в том числе:

функциональное назначение – нежилое помещение

степень готовности к эксплуатации - объект в эксплуатации;

отраслевая принадлежность – объект административно-торгового назначения

Учитывая сегмент, к которому относится оцениваемый объект, Оценщиком выполнен обзор рынка коммерческой недвижимости.

4.3 Обзор рынка недвижимости.

Спрос на коммерческую недвижимость в Республики Саха падает. Это касается как предложений о продаже, так и рынка аренды. Наблюдается та же тенденция, что и в целом по стране. Рынок сужается, арендаторы уходят, цены падают. За последний год стоимость аренды «квадрата» коммерческой недвижимости в Республике Саха упала примерно на 50-75 рублей.

Сейчас усредненный показатель в Республике Саха составляет 600-800 рублей. При этом, ставки в разных районах республики сильно различаются.

В основном, спросом пользуются небольшие помещения – до 100 кв.м.

Самая дорогая аренда в маленьких помещениях, площадью до 50 кв. м. Это обуславливается тем, что в специализированных торговых и офисных центрах не так много. А большинство предложений по аренде коммерческой недвижимости – это точки, расположенные на 1-х этажах жилых домов.

Аналогичная ситуация и с продажами объектов. Дороже всего точки, расположенные в новых домах. Средняя цена квадратного метра на рынке коммерческой недвижимости составляет 30-50 тыс. рублей. Основной объем предложений, опять же, приходится на территории не больше 200 кв. м. (61 процент от общего числа). Впрочем, есть и совсем маленькие точки – до 20 «квадратов», так и огромные – 3 тыс.

Опять же, чем меньше продаваемый объект, тем выше ставка. В частности, средняя цена на точки меньше 50 «квадратов» превышает 40 тыс. рублей

Диagr. 1

Динамика изменения цены продажи



Источник информации: <https://saha-yakutiya.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoy/>

Табл. 13

Динамика средних цен

Даты	Производственные помещения за м2	Изменение	Торговые помещения и площади за м2	Изменение	Помещение свободного назначения за м2	Изменение
08.10.2021	15734,27	-2023.82%	74703,88	-5.63%	82309,22	+10.89%
26.09.2021	334167,3	-9.93%	78910,23	+7.08%	73341,9	+3.86%
10.09.2021	367336,5	+95.4%	73321,4	+0.87%	70512,5	-2712.18%
28.08.2021	16895,8	+0%	72684,7	-9.36%	1982940,4	+8.24%
12.08.2021	16895,8	-19.69%	79489,31	-2.18%	1819561,48	+95.92%
31.07.2021	20223,1	+21%	81222,2	-1.71%	74274,12	-1.05%
16.07.2021	15976,8	+13.12%	82610,8	-6.06%	75051,9	-10.52%
02.07.2021	13879,9	-14.24%	87620,94	+6.52%	82946,07	+0.8%
18.06.2021	15855,8	+3.24%	81911,9	+1.9%	82283,7	-5.98%
04.06.2021	15342,7	-42.82%	80351,92	-2.42%	87206,4	-5.62%
21.05.2021	21911,8	-27.39%	82299,3	+12.13%	92108,5	+0.35%
09.05.2021	27913,2	-34.77%	72312,7	-25.36%	91786,19	+1.25%
25.04.2021	37618,3	+3.82%	90652,4	-1.44%	90642,1	-2.79%
09.04.2021	36180,5	-13.75%	91957	+3.58%	93173,4	+7.6%
26.03.2021	41154,3	-35.42%	88660,5	+2.49%	86091,4	-0.59%
05.03.2021	55729,2	+0%	86450,8	+0%	86597	+0%
04.03.2021	55729,2	+8.2%	86450,8	-2.78%	86597	-6.92%
20.02.2021	51157,4	-12.5%	88850,6	+2.66%	92588,3	-2.76%
05.02.2021	57554,6	+0%	86488,6	-3.44%	95141,9	-0.89%
30.01.2021	57554,6	-4.64%	89467,9	-3.03%	95984,6	-5.95%
15.01.2021	60224,7	+56.35%	92176,6	+6.87%	101693	+5.14%
31.12.2020	26290,4	-39.01%	85843,4	+5.22%	96470,3	+5.6%
18.12.2020	36545,8	+23.8%	81365,7	-8.05%	91064,9	-2.92%
04.12.2020	27846,7	+0%	87917,7	+0%	93722,5	+0.55%
20.11.2020	27846,7	+0%	87917,7	+0%	93207,6	+0%
06.11.2020	27846,7	+0%	87917,7	-11.43%	93207,6	-0.8%
23.10.2020	27846,7		97963,1		93956,4	

Источник информации: <https://kostromskaya-oblast.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoy/>

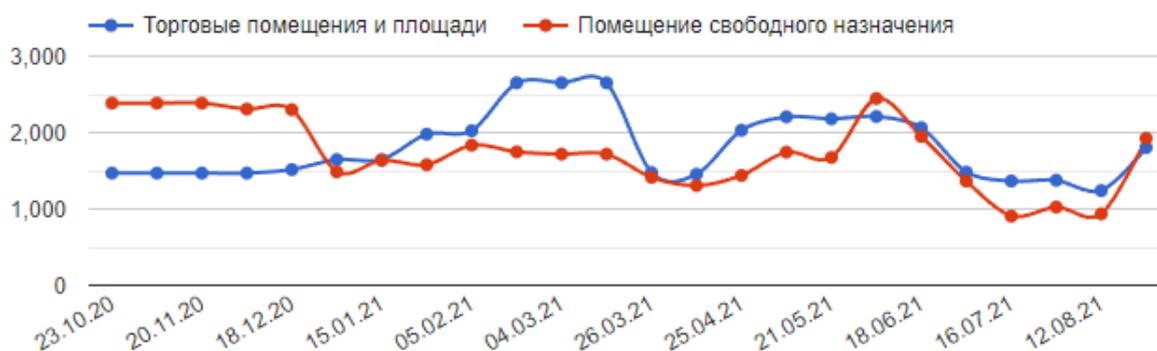
Динамика изменения арендных ставокИсточник информации: <https://saha-yakutiya.restate.ru/graph/ceny-arendy-kommercheskoy/#form1>

Табл. 14

Динамика средних цен

Даты	Торговые помещения и площади за м2	Изменение	Помещение свободного назначения за м2	Изменение
28.08.2021	1804,2	+31.27%	1924,7	+51.36%
12.08.2021	1240	-10.93%	936,09	-9.49%
31.07.2021	1375,54	+0.7%	1024,9	+11.54%
16.07.2021	1365,9	-8.51%	906,6	-50.5%
02.07.2021	1482,1	-39.23%	1364,4	-42.84%
18.06.2021	2063,6	-7.09%	1948,9	-25.51%
04.06.2021	2210	+1.37%	2446,1	+31.55%
21.05.2021	2179,8	-1.2%	1674,4	-4.14%
09.05.2021	2206,02	+7.94%	1743,8	+17.5%
25.04.2021	2030,8	+28.37%	1438,7	+9.17%
09.04.2021	1454,6	-1.53%	1306,7	-8.22%
26.03.2021	1476,8	-79.5%	1414,1	-21.47%
05.03.2021	2650,9	+0%	1717,7	+0%
04.03.2021	2650,9	+0%	1717,7	-1.71%
20.02.2021	2650,9	+23.66%	1747,1	-5.03%
05.02.2021	2023,8	+2.22%	1834,9	+13.97%
30.01.2021	1978,9	+16.78%	1578,5	-3.66%
15.01.2021	1646,9	+0%	1636,3	+9.15%
31.12.2020	1646,9	+7.99%	1486,6	-54.68%
18.12.2020	1515,3	+3%	2299,5	-0.35%
04.12.2020	1469,8	+0%	2307,6	-3.36%
20.11.2020	1469,8	+0%	2385,2	+0%
06.11.2020	1469,8	+0%	2385,2	+0%
23.10.2020	1469,8		2385,2	

Источник информации: <https://saha-yakutiya.restate.ru/graph/ceny-arendy-kommercheskoy/#form1>**Прогноз⁶**

Переход на дистанционную работу осложнил жизнь офисных центров. Осенью, по данным ЦИАН, число предложений о продаже офисов выросло на треть, тогда как спрос увеличился лишь на 2% - со стороны инвесторов, желающих вложиться в недвижимость. Увереннее чувствуют себя "гибкие" офисы - те, где компании могут оперативно увеличивать или уменьшать свои площади. Арендаторы офисов в 2021 году могут смело вести переговоры о скидках, говорит директор департамента офисной недвижимости Knight Frank Мария Зимина. Доля свободных офисных площадей в Москве к концу года составила

⁶ <https://rg.ru/2021/01/08/reg-cfo/chto-zhdet-kommercheskuiu-nedvizhimost-v-2021-godu.html>

около 11%, это на 2 процентных пункта выше, чем в конце 2019 года, сообщает CBRE. На этом уровне показатель сохранится в 2021 и 2022 годах. При этом значительного изменения ставок аренды в компании не ожидают.

За год спрос на покупку торговых помещений снизился на 8%, интерес к их аренде - на 19%. Такие данные приводятся в совместном исследовании "Авито Недвижимость" и JLL. При этом некоторым городам-миллионникам удалось избежать отрицательной динамики - например, в Новосибирске, напротив, зафиксирован годовой рост спроса на 33%. Некоторые крупные "торговые коридоры" потеряли традиционную привлекательность из-за перевода на удаленную работу офисных сотрудников. Вместе с тем повысился интерес к помещениям, расположенным на окраинах городов. В то же время на 4% вырос интерес к помещениям свободного назначения как к аренде, так и к купле-продаже. Они часто расположены на первых этажах жилых домов, в них размещаются салоны красоты, пекарни, магазины, кофейни, центры развития и пр. При неблагоприятной для определенной сферы бизнеса рыночной ситуации помещения свободного назначения позволяют быстрее заменить арендатора, отмечают в "Авито Недвижимость".

Ставка капитализации

Коэффициент капитализации – это коэффициент, устанавливающий зависимость стоимости объекта от его ожидаемого дохода. Понятие коэффициента капитализации, используемое применительно к недвижимости, включает в себя понятия:

- дохода на капитал или ставки дисконтирования - ставки доходности инвестиций (капитала), являющейся компенсацией, выплачиваемой инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями в объект недвижимости,

- нормы возврата капитала, предполагающей погашение суммы первоначальных вложений в указанный объект.

Существует несколько методов расчета коэффициента капитализации:

- кумулятивный метод (с учетом возмещения капитальных затрат с корректировкой на изменение стоимости актива);

- метод рыночной экстракции.

Величина коэффициента капитализации отражает масштабы возможного риска, связанного с операциями на рынке недвижимости и деятельностью данного объекта, и учитывает возможность альтернативных вложений капитала.

Существует несколько способов оценки величины коэффициента капитализации, численное значение которого можно определить методом кумулятивного построения и методом рыночной экстракции, по данным обзоров рынка на дату проведения оценки.

Коэффициент капитализации используется для определения суммы, которую заплатил бы инвестор сегодня (текущая стоимость) за право присвоения будущих денежных потоков. Вследствие риска, связанного с получением будущих доходов, коэффициент капитализации должен превышать ставку безрисковых вложений капитала (безрисковая ставка) и обеспечивать дополнительный доход (премию) за все виды рисков, сопряженные с инвестированием в оцениваемое имущество.

Коэффициент капитализации определяется на основании информации, приведенной на аналитическом интернет портале «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/>) и имеет следующие значения.

Значение ставки капитализации

№	Назначение объектов	Объекты недвижимости высокого класса качества (A+, A), в отличном или очень хорошем тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение Кк	Объекты недвижимости низкого класса качества (C, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,08	0,11	0,13
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,09	0,12	0,15
3	Складские помещения и здания	0,09	0,12	0,14
4	Производственные помещения и здания	0,12	0,18	0,22

Источник информации: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2529-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2021-goda>

Величина недозагрузки (вакантные площади)

Степень недозагрузки объекта доходной недвижимости арендаторами характеризуется коэффициентом недоиспользования, определяемым отношением величины не сданных в аренду площадей к величине общей площади, подлежащей сдаче в аренду. Коэффициент недозагрузки помещений так же показывает потери арендодателя при смене арендаторов (время на поиск новых арендаторов). Отношение сданных в аренду площадей к общей площади, подлежащей сдаче в аренду, называется коэффициентом загрузки. Для различных сегментов рынка недвижимости существуют типичные рыночные значения коэффициента загрузки.

Величина недозагрузки (вакантные площади) определялся на основании информации, приведенной на аналитическом интернет портале «СтатРиелт» (<https://statirelt.ru/>) и имеет следующие значения.

Значение процента недозагрузки при сдаче в аренду

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,80	0,94	0,88
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,72	0,88	0,81
3	Складские помещения и здания	0,77	0,91	0,85
4	Производственные помещения и здания	0,58	0,85	0,73

Источник информации: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2532-effektivnost-zapolnyaemost-arendoprigodnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-07-2021-goda>

Величина операционных расходов

Операционные расходы – это периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства действительного валового дохода, которые делятся на постоянные и переменные.

При определении среднерыночной ставки арендной платы в качестве базиса была выбрана ставка арендной платы без учета эксплуатационных расходов, которые оплачиваются арендатором отдельно. Таким образом, в качестве операционных расходов собственника объектов недвижимости в дальнейших расчетах следует учитывать только условно-постоянные расходы.

К условно-постоянным расходам относят расходы, не зависящие от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Для оцениваемого объекта в составе постоянных расходов учитывается:

- Налог на имущество;
- Плата за землю.
- Затраты на страхование.
- Расходы на замещение.

Согласно данным, приведенном на аналитическом интернет портале «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/>) Операционные расходы для коммерческой недвижимости имеет следующие значения.

Табл. 17

Величина операционных расходов при сдаче в аренду

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,22	0,35	0,28
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,21	0,39	0,29
3	Складские помещения и здания	0,19	0,30	0,24
4	Производственные помещения и здания	0,11	0,37	0,23

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2530-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-vedvizhimostyu-na-01-07-2021-goda>

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

В базе Росреестра отсутствуют данные о сделках по продаже или аренде нежилых зданий, сопоставимых с оцениваемыми.

Данные о предложениях по продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым по основным ценообразующим факторам приведены в таблице ниже.

Критерии отбора

- расположение Республика Саха
- Отдельно стоящие здание, площадью 200-2000 кв.м, административно-торгового назначения

Предложения о продаже объектов наиболее схожие с оцениваемым объектом

Табл. 18

Предложения о продаже объектов наиболее схожие с оцениваемым объектом

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект аналог № 1	Объект аналог № 2	Объект аналог № 3	Предложение № 4	Предложение № 5	Предложение № 6	Предложение № 7
Источник информации (агентство, сайт, агент, телефон)	-	https://yakutsk.ci an.ru/sale/commercial/264955389/	https://yakutsk.ci an.ru/sale/commercial/264176169/	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-yakutsk-4154390376	https://yakutsk.ci an.ru/sale/commercial/228537008/	https://yakutsk.ci an.ru/sale/commercial/214948123/	https://yakutsk.ci an.ru/sale/commercial/260734101/	https://yakutsk.ci an.ru/sale/commercial/260848544/
Цена предложения, руб. с НДС	-	20 000 000	20 000 000	17 275 680	27 000 000	8 500 000	25 000 000	27 000 216
Стоимость помещений, руб. с НДС/кв.м	-	42 974	33 333	36 765	17 624	30 401	51 335	52 326
Передаваемые права на объект	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования и продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Дата предложения (продажи)	11.10.20.21	05.10.2021	17.09.2021	04.10.2021	06.10.2021	05.10.2021	05.10.2021	02.08.2021
Снижение цены в процессе торгов	-	Цена предложения, торг есть	Цена предложения, торг есть	Цена предложения, торг есть	Цена предложения, торг есть	Цена предложения, торг есть	Цена предложения, торг есть	Цена предложения, торг есть
Местоположение	Республика Саха, г. Якутск, п. Жатай, ул. Северная, д. 2	Саха (Якутия) респ., Якутск, Хатын-Юряхское шоссе, 5-й км, 1	Саха (Якутия) респ., Якутск, ул. Чайковского, 26	Республика Саха (Якутия), Якутск, улица Петра Алексеева, 14	Саха (Якутия) респ., Якутск, Вилюйский пер., 8/1	Саха (Якутия) респ., Якутск, Марха микрорайон, Набережная ул., 83/1	Саха (Якутия) респ., Якутск, Ильменская ул., 49	Саха (Якутия) респ., Якутск, ул. Лермонтова, 162/2

Отчет №1006Ю/10/21 от 15 октября 2021г.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект аналог № 1	Объект аналог № 2	Объект аналог № 3	Предложение № 4	Предложение № 5	Предложение № 6	Предложение № 7
Статус населенного пункта	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр
Красная линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия	2-я линия	2-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
Парковка	стихийная	организованная	стихийная	организованная	организованная	стихийная	организованная	стихийная
Доступ к объекту	свободный	свободный	свободный	свободный	свободный	свободный	свободный	свободный
Назначение	Административн о-торговое	Административн о-торговое	Административн о-торговое	Административн о-торговое	Административн ое	Административн о-торговое	Административн о-торговое	Административн ое
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Площадь объекта, кв.м	424,8	465,40	600,00	469,90	1 532,00	279,60	487	516
Площадь земельного участка	255	949	547	844,09	1648	532	690	546
Этаж расположения	1-3	1-2	1-3	1-2	1-2	1-2	1-2	1-2
Наличие отдельного входа	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход
Состояние здания в котором расположен объект	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Состояние отделки	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой			
Наличие оборудования, мебель, технику	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Дополнительное улучшение	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Инженерные коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект аналог № 1	Объект аналог № 2	Объект аналог № 3	Предложение № 4	Предложение № 5	Предложение № 6	Предложение № 7
Дополнительная информация		Объект принят в качестве объекта аналога при расчете рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода	Объект принят в качестве объекта аналога при расчете рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода	Объект принят в качестве объекта аналога при расчете рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода	Объект не принят в качестве объекта аналога при расчете рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода, в связи с нетипичной ценой	Объект не принят в качестве объекта аналога при расчете рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода, в связи с нетипичной ценой	Объект не принят в качестве объекта аналога при расчете рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода, в связи с нетипичной ценой	Объект не принят в качестве объекта аналога при расчете рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода, в связи с нетипичной ценой

Источник информации: анализ Оценщика

Предложения о аренде объектов наиболее схожие с оцениваемым объектом

Табл. 19

Предложения о аренде объектов наиболее схожие с оцениваемым объектом

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект аналог № 1	Объект аналог № 2	Объект аналог № 3	Предложение № 4	Предложение № 5
Источник информации (агентство, сайт, агент, телефон)	-	https://www.domofond.ru/kommercheskayane-dvizhimost-v-arendu-yakutsk-3971196070	https://youla.ru/yakutsk/nedvijimost/kommercheskaya-nedvijimost/ariendatorghovoie-pomieshchieniie-394-m2-60dcfeae129c7a50d3174baa	https://doska.ykt.ru/13324220	https://yakutsk.cian.ru/rent/commercial/244237780/	https://yakutsk.cian.ru/rent/commercial/256439079/
Арендная ставка в месяц, руб. с НДС	-	754 050	280 000	177 000	235 800	840 000
Арендная ставка в год, руб. с НДС/кв.м	-	6 000	8 524	5 916	3 600	9 990
Передаваемые права на объект	Право временного владения и пользования	Право временного владения и пользования	Право временного владения и пользования	Право временного владения и пользования	Право временного владения и пользования	Право временного владения и пользования
Условия финансирования и продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Дата предложения (продажи)	11.10.2021	11.10.2021	11.10.2021	14.09.2021	06.08.2021	06.08.2021

Отчет №1006Ю/10/21 от 15 октября 2021г.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект аналог № 1	Объект аналог № 2	Объект аналог № 3	Предложение № 4	Предложение № 5
Снижение цены в процессе торгов	-	Цена предложения, торг есть	Цена предложения, торг есть	Цена предложения, торг есть	Цена предложения, торг есть	Цена предложения, торг есть
Местоположение	Республика Саха, г. Якутск, п. Жатай, ул. Северная, д. 2	Республика Саха (Якутия), Якутск, улица Рыздзинского, 24	Саха (Якутия) респ., Якутск, ул. Чернышевского, 19/1	Саха (Якутия) респ., Якутск, ул. Чайковского, 32А	Саха (Якутия) респ., Якутск, Ильменская ул., 59/3	Саха (Якутия) респ., Якутск, Окружное шоссе, 4-й км, 2
Статус населенного пункта	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр
Красная линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
Парковка	стихийная	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная
Доступ к объекту	свободный	свободный	свободный	свободный	свободный	свободный
Назначение	Административно-торговое	Административно-торговое	Торговое	Административно-торговое	Административно-торговое	Торговое
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Площадь объекта, кв.м	424,8	1508,1	394,2	359	786	1009
Этаж расположения	1-3	1-2	1	1-2	1-3	1-2
Наличие отдельного входа	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход
Состояние здания в котором расположен объект	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Состояние отделки	Среднее состояние	требуется косметический ремонт	Среднее состояние	требуется косметический ремонт	Среднее состояние	Среднее состояние
Наличие оборудования, мебель, технику	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Дополнительное улучшение	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Инженерные коммуникации (отопление, электроосвещение)	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Эксплуатационные и коммунальные платежи	не включены	не включены	С арендную ставку включено отопление	не включены	не включены	не включены

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект аналог № 1	Объект аналог № 2	Объект аналог № 3	Предложение № 4	Предложение № 5
Дополнительная информация		Объект принят в качестве объекта аналога при расчете рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода	Объект принят в качестве объекта аналога при расчете рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода	Объект принят в качестве объекта аналога при расчете рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода	Объект не принят в качестве объекта аналога при расчете рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода, в связи с нетипичной ценой	Объект не принят в качестве объекта аналога при расчете рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода, в связи с нетипичной ценой

Источник информации: анализ Оценщика

Предложения о продаже земельных участков наиболее схожие с оцениваемым объектом

Критерии отбора

- расположение Республика Саха
- назначение под строительство коммерческих объектов
- наличие построек – отсутствует

Табл. 20

Предложения о продаже земельных участков наиболее схожих с оцениваемым объектом

Наименование	Объект оценки	Объект аналог № 1	Объект аналог № 2	Объект аналог № 3	Предложение № 4
Источник информации	-	https://www.domofond.ru/u/chastokzemli-na-prodazhu-yakutsk-3946901408	https://yakutsk.domclick.ru/card/sale_commercial_lan_d_1438553243	https://yakutsk.domclick.ru/card/sale_commercial_lan_d_1460127936	https://yakutsk.domclick.ru/card/sale_commercial_lan_d_1461729090
Цена предложения	-	10 000 000	2 700 000	6 500 000	27 000 000
Цена предложения, руб/кв.м	-	10 060	9 000	9 286	4 909
Передаваемые права на объект	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования и продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия сделки	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Дата предложения (продажи)	11.10.2021	20.09.2021	14.06.2021	19.08.2021	26.08.2021
Снижение цены в процессе торгов	-	Цена предложения, торгов есть	Цена предложения, торгов есть	Цена предложения, торгов есть	Цена предложения, торгов есть
Местоположение	Республика Саха (Якутия), п Жатай, ул Северная, д 2	Республика Саха (Якутия), Якутск, улица Кальвица, 2/5,	Республика Саха (Якутия), Якутск, улица Автострада 50 лет Октября, 1/10	Республика Саха (Якутия), Якутск, мкр Марха	Республика Саха (Якутия), Якутск, Вилюйский тракт, Вилюйский тракт, 6-й километр
Статус населенного пункта	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр

Отчет №1006Ю/10/21 от 15 октября 2021г.

Наименование	Объект оценки	Объект аналог № 1	Объект аналог № 2	Объект аналог № 3	Предложение № 4
Расположение относительно красной линии	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
Наличие подъездной дороги	есть	есть	есть	есть	есть
Наличие ограждения/вид ограждения	отсутствует	отсутствует	есть/металлическое	отсутствует	отсутствует
Наличие твердых площадок	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Площадь	255	994,00	300	700	5 500,00
Категория земель	земли населённых пунктов	земли населённых пунктов	земли населённых пунктов	земли населённых пунктов	земли населённых пунктов
Вид разрешённого использования	под магазин	под магазин	под магазин	под производство/магазин)	для размещения туристического комплекса): размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, а также иных зданий и сооружений, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды
Наличие строений	условно свободный	нет	нет	нет	нет
Наличие инженерных коммуникаций	условно свободный	есть возможность подключить	электричество	есть возможность подключить	есть возможность подключить
Рельеф	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный
Дополнительная информация		Объект принят в качестве объекта аналога при расчете рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода	Объект принят в качестве объекта аналога при расчете рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода	Объект принят в качестве объекта аналога при расчете рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода	Объект не принят в качестве объекта аналога при расчете рыночной стоимости объекта оценки, в связи с нетипичной ценой

Источник информации: анализ Оценка

Вывод:

- Интервал значений цен предложений к продаже объектов, из сегмента оцениваемого, сходных по основным ценообразующим факторам с объектов оценки составляет 17 624 - 52 326 руб.за 1 кв.м. без учета скидки на торг.
- Интервал значений цен предложений к сдаче в аренду объектов, из сегмента оцениваемого, сходных по основным ценообразующим факторам с объектов оценки составляет 3 600 - 9 990 руб.за 1 кв.м. в год без учета скидки на торг.
- Интервал значений цен предложений о продаже земельных участков, из сегмента оцениваемого, сходных по основным ценообразующим факторам с объектов оценки составляет 4 909 - 10 060 руб.за 1 кв.м. в год без учета скидки на торг.

4.5 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости с приведением интервалов значений этих факторов

На разброс цен коммерческой недвижимости обычно влияют следующие факторы: местоположение объекта, площадь объекта, качество прав на объект, условия продажи, условия, финансового расчета, инфраструктура, использование или назначение объекта, материал основных конструкций и планировка объекта, техническое состояние объекта, транспортная и пешеходная доступность, наличие рядом аналогичных объектов, соответствие объекта принципу НЭИ.

Табл. 21

Ценообразующие факторы для недвижимости

Элементы сравнения		Влияние фактора на стоимость объекта
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Передаваемые имущественные права на улучшений	Оценке может подлежать как право собственности, так и иные вещные права. Величина стоимости оцениваемого объекта недвижимости будет зависеть от конкретного набора правомочий лица, обладающего вещным правом на недвижимость. Качество передаваемых прав оказывает существенное влияние на стоимость объекта недвижимости, в связи с чем целесообразно подбирать объекты-аналоги с идентичным составом передаваемых прав
	Ограничения (обременения) прав	Наличие зарегистрированных в установленном законодательством РФ порядке обременений может оказывать существенное влияние на стоимость объекта недвижимости, в некоторых случаях стоимость может снижаться до нулевого значения. Целесообразно подбирать объекты-аналоги с тем же составом передаваемых прав, что и объект оценки
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования	К нетипичным условиям финансирования относятся льготное кредитование продавцом покупателя, платеж эквивалентом денежных средств и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий финансирования
Условия продажи	Нетипичные условия продажи	К нетипичным условиям продажи относятся наличие финансового давления на сделку, предоставление субсидий или льгот на развитие и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий продажи
Условия рынка	Время продажи	Необходимо учитывать разницу в стоимости, обусловленную временным разрывом между датой оценки и датой предложения объекта-аналога. В зависимости от даты продажи стоимость объекта может существенно варьироваться. Степень влияния данного фактора обуславливается темпами изменения цен в соответствующем сегменте рынка недвижимости
	Скидка к цене предложения	Необходимо учитывать разницу между ценой заключаемой сделки и ценой существующего предложения, выявленной в ходе взаимных переговоров о цене сделки, т.е. в процессе торга. Размер скидки к цене предложения определяется на основании доступных аналитических или рыночных данных
Вид использования и (или) зонирование	Наиболее эффективное использование	Наиболее эффективное использование существенно влияет на стоимость недвижимости, что обуславливается доходностью, приносимой от того или иного вида использования. При этом наиболее эффективное использование определяется с точки зрения юридической правомочности и физической осуществимости, а также экономической эффективности
Местоположение объекта	Адрес расположения	Рассматриваемый ценообразующий фактор характеризует различие в инвестиционной привлекательности коммерческой недвижимости в зависимости от близости к центру города, развитости локальной инфраструктуры и престижности район при прочих равных условиях
Физические характеристики	Площадь	С увеличением общей площади объекта недвижимости стоимость одной единицы измерения его площади (кв. м) может уменьшаться
	Техническое состояние объекта, тип и состояние отделки	Цены предложений коммерческой недвижимости могут варьироваться в зависимости от качества и вида отделки. Различают высококачественную (евро) и стандартную отделку, также выделяют помещения без отделки, под чистовую отделку и требующие косметического ремонта. Качество выполненной в помещении отделки или необходимость ремонта оказывает существенное влияние на стоимость объекта недвижимости

Элементы сравнения		Влияние фактора на стоимость объекта
Экономические характеристики	Экономические характеристики	Влияние на стоимость данных факторов зависит от конкретных условий
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Наличие встроенной мебели, оборудования	Степень влияния данного фактора обуславливается стоимостью дополнительных компонентов, которые неотделимы от объекта недвижимости и стоимость которых включена в цену предложения
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Влияние на стоимость данных факторов зависит от конкретных условий

Каждый из перечисленных факторов определенным образом влияет на стоимость объекта недвижимости. Влияние конкретного ценообразующего фактора определяется Оценщиком при проведении сравнительного анализа объекта оценки и аналогов. Следует отметить, что, так как некоторые факторы могут существенно влиять на стоимость, Оценщик при подборе аналогов руководствуется принципом максимальной сопоставимости аналога с объектом оценки.

Рынок нежилых помещений (коммерческой недвижимости) подразделяется на несколько сегментов, которые различаются по функциональному назначению объектов: офисные, торговые, производственно-складские. На рынке нежилых помещений также четко выделяются две составляющие - рынок первичных и вторичных объектов. Преобладающим является рынок вторичных объектов, хотя в некоторых сегментах предложение первичных объектов недвижимости в последнее время существенно увеличилось. В целом на рынке нежилых помещений более распространена такая форма сделок, как аренда.

Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость недвижимости

Объект капитального строительства

Передаваемые права на объект. Стоимость объектов недвижимости напрямую зависит от объема передаваемых прав на них. Любое из указанных выше ограничений может привести к уменьшению ценности объекта. Следовательно, если обременение касается объекта-аналога, то цена последнего корректируется в сторону увеличения. Напротив, если ограничиваются возможности использования объекта-оценки, то цена объекта-аналога уменьшается на величину поправки.

Условия финансирования, особые условия. Цены сделок для разных объектов могут отличаться из-за разных условий финансирования. Так, например можно выделить:

- получение покупателем кредита у финансовой структуры (банка, финансовой компании) для приобретения земельного участка;
- расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи;

Первый вариант требует проведения корректировки цены продажи на величину платы за кредит. Во втором варианте корректировка не требуется, так как сделка реализована из текущей стоимости денег на дату продажи.

Оценщиком рассматривались объекты-аналоги на предмет нетипичных для рынка отношений между покупателем и продавцом. Данных факторов по объектам-аналогам не выявлено, значение данного фактора равно 0%.

Условия рынка (изменение цен во времени).

Информация о предложении объектов-аналогов подобрана с учетом даты оценки, период от даты подачи объявлений о продаже объектов-аналогов до даты оценки соответствует среднему диапазону срока экспозиции коммерческой недвижимости.

Скидка на торг. Поправка на снижение цены в процессе торгов (уторговывание) учитывает, что окончательная цена сделки может отличаться от первоначально заявленной продавцом цены в меньшую сторону. По мнению оценщиков, объявленные цены продаж, рассматриваемых объектов-аналогов, должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов.

Величина корректировки по данному фактору рассчитывалась на основании информации, приведенной в «Справочнике Оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», 2020г., под ред. Лейфера Л.А., для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости (наиболее сопоставимых по функциональному назначению с объектом оценки) и имеет следующие значения.

Табл. 22

Значение корректировки на торг

Класс объекта	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Высококласные офисы	9,6%	9,0%	10,2%
Объекты объекта класса С и ниже	9,6%	8,6%	10,7%
Торговые центры и помещения в них	8,9%	7,9%	9,8%
Стрит-ритейл	9,8%	8,9%	10,7%
Объекты свободного назначения	10,8%	10,0%	11,5%
Арендные ставки предложений объектов			
Высококласные офисы	8,0%	7,3%	8,7%
Объекты объекта класса С и ниже	8,7%	7,7%	9,6%
Торговые центры и помещения в них	8,2%	7,4%	9,0%
Стрит-ритейл	8,7%	7,9%	9,6%
Объекты свободного назначения	9,5%	8,7%	10,4%

Источник информации: Справочнике оценщика недвижимости-2020.Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. человек), 2020г., под ред. Лейфера Л.А.) табл. 137 стр. 199

Местоположение.

Фактор местоположения является одним из важнейших в ценообразовании на рынке недвижимости.

Пространственно-территориальные координаты размещения того или иного объекта недвижимости при определении его стоимости трансформируются в составляющую стоимости. Для недвижимости размещение объекта оценки описывается целым рядом характеристик – различия в расположении земельных участков в разных зонах, районах, в населенных пунктах разных категорий и т.д.

Статус населенного пункта

Величина корректировки по данному фактору рассчитывалась на основании информации, приведенной в «Справочнике Оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», 2020г., под ред. Лейфера Л.А., для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости (наиболее сопоставимых по функциональному назначению с объектом оценки).

Табл. 23

Значение корректировки на статус населённого пункта

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1	1	1
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,79	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,71	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,59	0,62
Прочие населенные пункты	0,49	0,47	0,51
Арендная ставка			
Областной центр	1	1	1
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,79	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,71	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,59	0,62
Прочие населенные пункты	0,49	0,47	0,51

Источник информации: Справочнике оценщика недвижимости-2020.Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. человек), 2020г., под ред. Лейфера Л.А.) табл. 1

Расположение относительно красной линии

Расположение относительно красной линии

Величина корректировки по данному фактору рассчитывалась на основании информации, приведенной в «Справочнике Оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», 2020г., под ред. Лейфера Л.А., для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости (наиболее сопоставимых по функциональному назначению с объектом оценки) и имеет следующие значения.

Табл. 24

Значения коэффициентов на расположение относительно красной линии

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены/арендной ставки ОТ-объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене/арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,84	0,76	0,91

Источник информации: Справочнике оценщика недвижимости-2020.Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. человек», 2020г., под ред. Лейфера Л.А.) табл. 53

Тип парковка

Величина корректировки по данному фактору рассчитывалась на основании информации, приведенной в «Справочнике Оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», 2020г., под ред. Лейфера Л.А., для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости (наиболее сопоставимых по функциональному назначению с объектом оценки) и имеет следующие значения.

Табл. 25

Значения коэффициентов на тип парковки

цены/арендные ставки офисно торговых объектов		Аналог		
		без парковки	стихийная	Организованная
объект оценки	без парковки	1	0,91	0,82
	стихийная	1,1	1	0,9
	организованная	1,22	1,11	1

Источник информации: Справочнике оценщика недвижимости-2020.Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. человек», 2020г., под ред. Лейфера Л.А.) табл. 68

Доступ к объекту

Величина корректировки по данному фактору рассчитывалась на основании информации, приведенной в «Справочнике Оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», 2020г., под ред. Лейфера Л.А., для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости (наиболее сопоставимых по функциональному назначению с объектом оценки) и имеет следующие значения.

Табл. 26

Значения коэффициентов на доступ к объекту

Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал	
		Удельная цена.	
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объект со свободным доступом	0,81	0,79	0,82
Удельная арендная ставка.			
Отношение арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к арендной ставки такого же объект со свободным доступом	0,81	0,80	0,83

Источник информации: Справочнике оценщика недвижимости-2020.Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. человек), 2020г., под ред. Лейфера Л.А.) табл. 75

Тип объекта

Величина корректировки по данному фактору рассчитывалась на основании информации, приведенной на аналитическом интернет портале «Статриелт» (<https://statrielt.ru/>) и имеет следующие значения.

Табл. 27

Значения коэффициентов на доступ к объекту

Тип объекта	Отдельно стоящее здание (ОСЗ) без учета стоимости земельного участка под зданием	Пристроенное здание по отношению к ОСЗ			Встроенное помещение в здании по отношению к ОСЗ		
		нижняя граница	верхняя граница	среднее значение	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
Торговые, офисные и другие общественные здания и помещения	1,00	0,89	0,99	0,94	0,87	0,98	0,93
Складские и производственные здания и помещения	1,00	0,87	0,97	0,92	0,81	0,90	0,86

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektyrovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2537-vstroennoe-pristroennoe-pomeshchenie-otdelno-stoyashchee-zdanie-popravki-korrektyrovki-na-01-07-2021-goda>

Площадь объекта

Величина корректировки по данному фактору рассчитывалась на основании информации, приведенной в «Справочнике Оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», 2020г., под ред. Лейфера Л.А., для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости (наиболее сопоставимых по функциональному назначению с объектом оценки) и имеет следующие значения.

Табл. 28

Значения коэффициентов на площадь

усредненные данные по России (цены)							
Площадь, кв.м		Аналог					
		<50	50-125	125-300	300-750	750-1500	>1500
объект оценки	<50	1	1,06	1,22	1,42	1,66	2,04
	50-125	0,94	1	1,15	1,34	1,56	1,91
	125-300	0,82	0,87	1	1,16	1,36	1,66
	300-750	0,7	0,75	0,86	1	1,17	1,43
	750-1500	0,6	0,64	0,74	0,86	1	1,23
	>1500	0,49	0,52	0,6	0,7	0,82	1
усредненные данные по России (арендные ставки)							
Площадь, кв.м		Аналог					
		<50	50-125	125-300	300-750	750-1500	>1500
объект оценки	<50	1	1,11	1,22	1,32	1,44	1,6
	50-125	0,9	1	1,11	1,19	1,3	1,44
	125-300	0,82	0,9	1	1,08	1,17	1,3
	300-750	0,76	0,84	0,93	1	1,09	1,21
	750-1500	0,7	0,77	0,85	0,92	1	1,11
	>1500	0,63	0,69	0,77	0,83	0,9	1

Источник информации: Справочнике оценщика недвижимости-2020.Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. человек), 2020г., под ред. Лейфера Л.А.) табл. 79-80

Этаж расположения

Величина корректировки по данному фактору рассчитывалась на основании информации, приведенной в «Справочнике Оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», 2020г., под ред. Лейфера Л.А., для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости (наиболее сопоставимых по функциональному назначению с объектом оценки) и имеет следующие значения.

Табл. 29

Значения коэффициентов на этаж расположения

Класс объекта	Среднее	Расширенный интервал	
Цены/арендные ставки предложений объектов			
Отношение удельной цены/арендной ставки на 2 этаже и выше к удельной цены/арендной ставки такого же объекта на 1 этаже	0,83	0,77	0,89
Отношение удельной цены/арендной ставки в цоколе к удельной цены/арендной ставки такого же объекта на 1 этаже	0,74	0,67	0,80
Отношение удельной цены/арендной ставки в подвале к удельной цены/арендной ставки такого же объекта на 1 этаже	0,61	0,53	0,69

Источник информации: Справочнике оценщика недвижимости-2020.Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. человек», 2020г., под ред. Лейфера Л.А.) табл. 91

Наличие отдельного входа

Величина корректировки по данному фактору рассчитывалась на основании информации, приведенной в «Справочнике Оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», 2020г., под ред. Лейфера Л.А., для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости (наиболее сопоставимых по функциональному назначению с объектом оценки) и имеет следующие значения.

Табл. 30

Значения коэффициентов на наличие отдельного входа

Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал	
Удельная цена.			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цены такого же с отдельным входом	0,90	0,89	0,91
Удельная арендная ставка.			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставки такого же с отдельным входом	0,92	0,91	0,92

Источник информации: Справочнике оценщика недвижимости-2020.Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500- тыс. человек», 2020г., под ред. Лейфера Л.А.) табл. 80

Состояние отделки

Величина корректировки по данному фактору рассчитывалась на основании информации, приведенной в «Справочнике Оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», 2020г., под ред. Лейфера Л.А., для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости (наиболее сопоставимых по функциональному назначению с объектом оценки) и имеет следующие значения

Табл. 31

Значения коэффициентов на состояние отделки

Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал	
Удельная цена.			
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей капитального ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,80	0,79	0,81

Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,85	0,84	0,85
Отношение удельной цены объекта с отделкой, «люкс», к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,23	1,21	1,24
Удельная арендная ставка.			
Отношение арендной ставки объекта с отделкой, требующей капитального ремонта, к арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,81	0,80	0,82
Отношение арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,88	0,87	0,88
Отношение арендной ставки объекта с отделкой, «люкс», к арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,24	1,23	1,26

Источник информации: Справочнике оценщика недвижимости-2020.Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. человек», 2020г., под ред. Лейфера Л.А. табл. 115

Состояние здания, в котором расположен объект

Величина корректировки по данному фактору рассчитывалась на основании информации, приведенной в «Справочнике Оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», 2020г., под ред. Лейфера Л.А., для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости (наиболее сопоставимых по функциональному назначению с объектом оценки) и имеет следующие значения.

Табл. 32

Значения коэффициентов на состояние здания, в котором расположен объект

Цены офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
Объект оценки	хорошее	1	1,22	1,69
	удовл.	0,82	1	1,39
	неудовл.	0,59	0,72	1

Источник информации: Справочнике оценщика недвижимости-2020.Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. человек», 2020г., под ред. Лейфера Л.А.) табл. 107

Табл. 33

Значения коэффициентов на состояние здания, в котором расположен объект

Арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
Объект оценки	хорошее	1	1,21	1,64
	удовл.	0,83	1	1,37
	неудовл.	0,61	0,73	1

Источник информации: Справочнике оценщика недвижимости-2020.Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью менее 500 тыс. человек», 2020г., под ред. Лейфера Л.А.) табл. 73

Наличие мебели

Коммерческая недвижимость с офисной техникой и мебелью, торговым, медицинским или другим специальным оборудованием, находящимися в хорошем техническом состоянии (не относящимися к оборудованию здания (системы отопления, электроснабжения, водопровода и канализации, безопасности, вентиляции и кондиционирования)), продается с повышающим коэффициентом. Размер корректировок определялся, согласно на основании расчетов информационно-аналитического портала «СтатРиелт», приведенным на рисунке ниже:

Значения коэффициентов на наличие мебели/оборудования

№	Объекты коммерческой недвижимости (наличие оборудования, мебели и техники в работоспособном состоянии и вполне современного) / отсутствие оборудования, мебели и техники)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Производственные здания и помещения с офисной техникой, мебелью, грузоподъемным и компрессорным оборудованием	1,07	1,14	1,10
2	Складские здания и помещения с офисной техникой, мебелью и стеллажами	1,02	1,12	1,07
3	Сельскохозяйственные здания - коровники, телятники, свинарники, птичники со специальным оборудованием (холодильное и доильное оборудование и молокопроводы, транспортеры навозоудаления, поилки, ограждения, клеточное оборудование)	1,20	1,37	1,28
4	Котельные с котельным оборудованием	2,18	2,49	2,32
5	Генераторные с генераторным оборудованием	2,00	2,60	2,27
6	Торговые здания и помещения розничной продажи продовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием, включая холодильное	1,02	1,22	1,11
7	Торговые здания и помещения розничной продажи непродовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием	1,01	1,08	1,04
8	Здания и помещения ресторанов с техникой, мебелью и оборудованием	1,04	1,11	1,07
9	Здания и помещения столовых, кафе и баров с техникой, мебелью и оборудованием	1,02	1,09	1,05
10	Офисные (административные) здания и помещения с офисной техникой, мебелью и оборудованием не старше 2 лет	1,02	1,10	1,05
11	Автосалоны (фирменные престижных брендов) с встроенными офисными помещениями, с зоной технического обслуживания автомобилей, с офисным и автосервисным оборудованием (капитальные здания люкс- и премиум-класса, все коммуникации)	1,18	1,35	1,25
12	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения универсального назначения (в том числе гаражи) с офисным и автосервисным оборудованием (капитальные здания стандарт-класса, все коммуникации)	1,11	1,26	1,18
13	Здания Гостиниц и отелей с мебелью, оборудованием и техникой не старше 3 лет	1,05	1,17	1,10
14	Здания Санаториев, профилакториев и домов отдыха с мебелью, техникой и медицинским оборудованием не старше 3 лет	1,01	1,21	1,10
15	Здания Клиник с мебелью и медицинским оборудованием не старше 3 лет	0,98	1,17	1,07

Источник информации: <https://statief.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2527-na-oborudovanie-mebel-i-tehniku-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-popravki-na-01-07-2021-goda>

Эксплуатационные и коммунальные платежи

Величина корректировки по данному фактору рассчитывалась на основании информации, приведенной в «Справочнике Оценщика недвижимости - 2019. Операционные расходы для коммерческой недвижимости», 2019г., под ред. Лейфера Л.А., и имеет следующие значения.

Доля типовых коммунальных платежей в арендной ставке объектов офисной недвижимости (наиболее схожей с сегментом оцениваемого объекта)

Наименование коэффициента	Медина	Доверительный интервал	
Электричество	6,6%	5,7%	7,4%
Водоснабжение и канализация	2,0%	1,6%	2,4%
Отопления	4,0%	3,4%	4,6%
Итого типовые коммунальные платежи	12,6%	10,8%	14,3%

Источник информации: Справочнике оценщика недвижимости-2019. Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора», 2019г., под ред. Лейфера Л.А. табл. 15

Табл. 36

Доля типовых эксплуатационных расходов в арендной ставке объектов офисной недвижимости (наиболее схожей с сегментом оцениваемого объекта)

Наименование коэффициента	Медина	Доверительный интервал	
Уборка внутренних помещений	3,5%	3,0%	4,0%
Интернет и средства связи	2,0%	1,5%	2,5%
Охрана и обеспечение безопасности	3,3%	2,7%	3,8%
Текущий и мелкий ремонт	2,9%	2,3%	3,5%
Итого типовые эксплуатационные платежи	11,7%	10,2%	13,1%

Источник информации: Справочнике оценщика недвижимости-2019. Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора», 2019г., под ред. Лейфера Л.А. табл.15

Земельный участок

Передаваемые права на объект.

Корректировка определена на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки. Часть 2.» под ред. Лейфера Л.А, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020г.

Корректировка определена на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта, Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидка на торг» под ред. Лейфера Л.А, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020г.

Значения корректирующих коэффициентов представлено в таблице ниже.

Табл. 37

Значение корректировки на вид права

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,83	0,87
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,74	0,79

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки. Часть 2. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение» под ред. Лейфера Л.А, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020г., табл 12

Корректировка на условия финансирования

В настоящем случае нам не известны особые условия финансирования ни по одному аналогу, поэтому данная корректировка не вводится.

Корректировка на условия продажи

Подбирая аналоги для сравнения, мы ни разу не столкнулись с просьбой продавцов о срочном исполнении сделки, также мы не столкнулись со стремлением продавцов затянуть или вообще отказаться (по объявленной цене) от продажи объектов. Нам не известны и какие-либо иные нетипичные условия, выдвигаемые продавцами выбранных объектов-аналогов. Таким образом, все объекты-аналоги характеризуются рыночными условиями продажи, поэтому корректировка не вводится.

Корректировка на период предложения

Информация о предложении объектов-аналогов подобрана с учетом даты оценки, период от даты подачи объявлений о продаже объектов-аналогов до даты оценки соответствует среднему диапазону срока экспозиции коммерческой недвижимости.

Согласно данным, опубликованным на интернет портале «Ассоциация «СтартРиелт» (<https://statrielt.ru>), аналогичный средний срок экспозиции составляет 2-9 месяцев.

Табл. 38

Средний срок экспозиции земельных участков

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹ , мес.
1	Земельные участки населённых пунктов (для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строений)	1	10	5
2	Земельные участки населённых пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	2	16	8
3	Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населённых пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	2	18	9
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	5	26	13

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2559-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-07-2021-goda>

Корректировка на торг покупателя и продавца

Рынок недвижимости имеет ряд специфичных особенностей, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения цены предложения, причем данные переговоры достаточно часто приводят к положительному результату для покупателя.

Текущая ситуация на рынке коммерческой недвижимости, в соответствии с проведенным анализом рынка, показывает увеличение снижения стоимости при продаже объектов в процессе переговоров.

Корректировка определена на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки. Часть 2.» под ред. Лейфера Л.А, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020г.

Табл. 39

Корректировки на результаты возможного торга покупателей и продавца

Класс объекта	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	6,7%	17,3%
Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,1%	5,5%	14,8%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,4%	9,5%	23,4%
Земельные участки под МЖС	11,1%	6,1%	16,1%
Земельные участки под ИЖС	9,7%	4,4%	15,0%
Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	8,8%	19,5%
Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,3%	6,2%	16,4%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта, Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные

права. Скидка на торги под ред. Лейфера Л.А, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020г. табл. 100

Местоположение

Фактор местоположения является одним из важнейших в ценообразовании на рынке недвижимости.

Пространственно-территориальные координаты размещения того или иного объекта недвижимости при определении его стоимости трансформируются в составляющую стоимости. Для недвижимости размещение объекта оценки описывается целым рядом характеристик – различия в расположении земельных участков в разных зонах, районах, в населенных пунктах разных категорий и т.д.

Статус населённого пункта

Корректировка определена на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение» под ред. Лейфера Л.А, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020г.

Табл. 40

Значение корректировки на статус населённого пункта

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Областной центр	1	1	1
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,80	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,69	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,58	0,63
Прочие населенные пункты	0,49	0,46	0,52

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение» под ред. Лейфера Л.А, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020г., табл. 14

Корректировка на расположение относительно красной линии

Величина корректировки по данному фактору рассчитывалась на основании информации, приведенной на аналитическом интернет портале «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/>) и имеет следующие значения.

Табл. 41

Значение корректировки на расположение относительно красной линии

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов под торговые, офисные и другие общественные и производственные здания и сооружения коммерческого назначения	0,75	0,88	0,81
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,98	1,09	1,03
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения)	0,87	0,97	0,92
4	Сельскохозяйственного назначения (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,76	0,97	0,86
5	Сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,79	1,04	0,91

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrekcirovki-stoimosti-zemli/2558-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrekcirovki-na-01-07-2021-goda>

Корректировка на наличие благоустройства

Величина корректировки по данному фактору рассчитывалась на основании информации, приведенной на аналитическом интернет портале «Статриелт» (<https://statrielt.ru/>) и имеет следующие значения.

Табл. 42

Корректировки на наличие благоустройства

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница*	Верхняя граница*	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не огражденные, не освещенные			1,00
2	при наличии только одного из видов благоустройства:			
3	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,08	1,17	1,12
4	Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,02	1,19	1,10
5	Обеспеченные подъездной железнодорожной веткой, смежной с участком, либо собственной внутриплощадочной ж/дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью. - для участков производственного и складского назначения	1,07	1,20	1,13
6	Огражденные по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным)	1,08	1,23	1,15
7	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым)	1,03	1,08	1,05
8	Обеспеченные системой освещения территории (опоры, линия, фонари - в зависимости от качества)	1,00	1,04	1,02

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrekcirovki-stoimosti-zemli/2548-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnyuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrekcirovki-na-01-07-2021-goda>

Корректировка на площадь

Корректировка определена на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта, Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидка на торг» под ред. Лейфера Л.А, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020г.

Табл. 43

Значение корректировки на площадь

Площадь, кв.м		аналог					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-25000	>25000
Объект оценки	<1500	1	1,15	1,27	1,37	1,52	1,59
	1500-3000	0,87	1	1,1	1,19	1,32	1,38
	3000-6000	0,79	0,91	1	1,08	1,2	1,26
	6000-10000	0,73	0,84	0,93	1	1,11	1,16
	10000-25000	0,66	0,76	0,83	0,9	1	1,05
	>25000	0,63	0,72	0,79	0,86	0,95	1

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта, Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидка на торг» под ред. Лейфера Л.А, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020г., табл 117

Корректировка на наличие коммуникаций.

Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных

свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов.

Величина корректировки по данному фактору рассчитывалась на основании информации, приведенной на аналитическом интернет портале «СтатРиелт» (<https://statielt.ru/>) и имеет следующие значения.

Табл. 44

Значение корректировки на наличие инженерных коммуникаций

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,16	1,11
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,04	1,09	1,06
5	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,06	1,11	1,08
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,08	1,25	1,15
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,06	1,16	1,10

Источник информации: <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2556-na-kommunikatsii-zemelnikh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-07-2021-goda>

Снос ветхих зданий, строений и сооружений

Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов.

Величина корректировки по данному фактору рассчитывалась на основании информации, приведенной на аналитическом интернет портале «СтатРиелт» (<https://statielt.ru/>) и имеет следующие значения.

Табл. 45

Значение корректировки на снос ветхих зданий, строений и сооружений

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,82	0,96	0,90

Источник информации: <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2547-na-snos-vetkhikh-zdaniy-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-07-2021-goda>

4.6 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

Санкционная война влияет на экономику в целом, заставляя переориентироваться малые и большие предприятия, начинать более целенаправленно и глубоко работать не только с потребителями товаров и услуг, но и с их поставщиками. Это в любом случае требует времени и несет дополнительные издержки. Если компания рассчитывает продолжать свою коммерческую деятельность при падающих доходах, она будет пытаться урезать и арендный бюджет, будет рассматривать варианты сокращения площадей или понижения их класса.

Анализируя степень ликвидности оцениваемых помещений, Оценщик ориентировался на информацию Ассоциации развития рынка недвижимости «Статриелт» (<https://statrielt.ru>), где:

Табл. 46

Сроки ликвидности земельных участков на 01.07.2021 года, расчет Статриелт на основе актуальных рыночных данных

Назначение, использование (в зависимости от местоположения и качества)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение, мес.
Административные (офисные) помещения и здания	4	13	8
Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	3	12	7

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2545-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-07-2021-goda>

- сроки ликвидности на 01.07.2021 года составляет 3-13 месяцев, среднее значение составит 8 мес.

Табл. 47

Основные характеристики рынка

Показатели	Характеристика показателя
Динамика рынка	Цены предложения снижаются, увеличились скидки при продаже
Спрос	Средний, с ожиданием стагнации
Предложение	среднее
Ликвидность,	Ниже средней, 3 - 13 месяцев
Колебания цен на рынке оцениваемого объекта	Тенденция к снижению цен
Емкость рынка	Значительная

Источник информации. Анализ Оценщика

Таким образом:

- Ставки аренды прочно закрепились в рублевой зоне (за редким исключением), достигли дна и стабилизировались во всех сегментах;

- Объем сделок продлений и пересмотр условий договоров сократились на треть. При этом с середины года рост активности по заключению новых сделок аренды на рыночных условиях;

- Интервал значений цен предложений к продаже объектов, расположенные из сегмента оцениваемого, сходных по основным ценообразующим факторам с объектов оценки составляет 17 624 - 52 326 руб.за 1 кв.м. без учета скидки на торг.

- Интервал значений цен предложений к сдаче в аренду объектов, расположенные из сегмента оцениваемого, сходных по основным ценообразующим факторам с объектов оценки составляет 3 600 - 9 990 руб.за 1 кв.м. в год без учета скидки на торг.

- Интервал значений цен предложений о продаже земельных участков, расположенные из сегмента оцениваемого, сходных по основным ценообразующим факторам с объектов оценки составляет 4 909 - 10 060 руб.за 1 кв.м. в год без учета скидки на торг.

- Основными ценообразующими факторами объекта являются: тип объекта, назначение объекта, местоположение объекта, состояние здания, этажность расположения, наличие отдельного входа и т.д.;

5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

5.1. Характеристика подходов оценки рыночной стоимости

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297, разд. III: «Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком».

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297 п. 24: «Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов».

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297, разд. III).

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297 , разд. III).

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297 , разд. III).

Согласование результатов

Согласно п. 25 ФСО 1 «В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне

границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии)».

Согласно п. 28 ФСО 7 «В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости».

5.2. Описание подходов и методов оценки рыночной стоимости

5.2.1. Доходный подход

Доходный подход к оценке недвижимости основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость в обмен на право получать будущую прибыль от ее эксплуатации и от последующей продажи.

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;
- метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;
- метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов - и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;
- структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;
- для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи; 3) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Основные методы, используемые для оценки зданий и сооружений в рамках подхода:

- метод прямой капитализации дохода (предполагается, что приносимый объектом доход, будет относительно постоянным);
- метод дисконтирования денежных потоков (применяется при условии, что доход, приносимый объектом, будет непостоянным во времени; учитывает изменения на рынке

недвижимости (рост цен, спад), а также необходимые инвестиции в объект на любом этапе владения им).

5.2.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход к оценке недвижимости предполагает, что ценность объекта определяется тем, за какую цену он может быть продан при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

- сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

- в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

- при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

- для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема; в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);

- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

Поскольку объекты часто различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения проданных объектов с оцениваемой собственностью можно столкнуться с большими сложностями; поэтому имеющиеся данные необходимо привести к общему знаменателю. Таким общим знаменателем может быть либо физическая, либо экономическая единица.

Разные способы расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом, позволяют классифицировать вводимые поправки следующим образом:

- Процентные;
- Стоимостные относительные;
- Стоимостные абсолютные.

Процентные поправки, как правило, вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Рассуждения при этом сводятся к следующему: если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент. В противном случае к цене сопоставимого аналога применяется понижающий коэффициент.

Стоимостные поправки:

- Денежные поправки, вносимые к единице сравнения (1 кв. м), изменяют цену объекта аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога. В противном случае к цене сопоставимого аналога применяется отрицательная поправка.

- Денежные поправки, вносимые к цене объекта-аналога в целом, изменяют ее на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта.

Основные методы, используемые для оценки зданий и сооружений в рамках подхода:

- Расчет стоимости объекта оценки методом прямого сравнения продаж;
- Расчет стоимости объекта оценки методом ВРМ.

5.2.3. Затратный подход

Затратный подход основывается на принципе Замещения, согласно которому инвестор поступает неоправданно, если платит за объект недвижимости сумму большую, чем та, за которую он может приобрести (путем покупки прав на земельный участок и строительства объекта недвижимости) объект недвижимости аналогичной полезности.

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

- затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

- затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

- в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

1. определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
2. расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
3. определение прибыли предпринимателя;
4. определение износа и устареваний;
5. определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
6. определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

- для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

1. расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:
2. данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
3. данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
4. сметных расчетов;
5. информации о рыночных ценах на строительные материалы;
6. других данных;

- затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

- для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

- величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего

(экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.

5.3. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов с приведением расчетов или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки

Согласно ФСО №1: «Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Согласно п. 24 в ФСО №7 «Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют)». Поскольку объект оценки представляет собой здание торгового назначения, и не является уникальным сооружением, механизм рыночного ценообразования которого не определен ввиду отсутствия аналогичных объектов, а также исходя из определения рыночной стоимости, представленной в ФЗ №135, как наиболее вероятной цены, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, то в условиях когда, рынок продажи и аренды сопоставимых объектов достаточно развит для возможности определения рыночной стоимости, основания при которых методики затратного подхода могут быть рекомендованы к применению отсутствуют, как неспособные учитывать рыночную конъюнктуру, в связи с чем, затратный подход в настоящем случае не применялся.

Согласно ФСО №1: «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 об 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. У оценщика достаточно достоверной информации для применения доходного подхода в настоящей оценке. Таким образом, Оценщик решил применить доходный подход.

Согласно ФСО №1: «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. Таким образом, Оценщик решил применить сравнительный подход.

В соответствии с ФСО №1 «Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке». Так как в оценке будет применено два подхода к оценке, проводится согласование результатов расчета стоимости объекта оценки методом взвешивания расчетных значений стоимости, полученных различными подходами.

Последовательность расчетов включала:

- расчет стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом;
- расчет стоимости объекта недвижимости доходным подходом;
- согласование результатов расчетов, полученных с применением различных подходов
- заключение о рыночной стоимости оцениваемого объекта.

6. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

6.1. Определение рыночной стоимости объекта недвижимости доходным подходом (метод капитализации)

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который состоит в том, что стоимость недвижимости определяется величиной будущих выгод ее владельца. Формализуется данный подход путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью, в настоящую стоимость.

Оценка доходным подходом предполагает, что потенциальные покупатели рассматривают приносящую доход недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения средств с целью получения в будущем соответствующего дохода. Оцениваемые объекты рассматриваются в первую очередь как объект, целью функционирования которого должно являться получение дохода. Это подтверждает целесообразность использования доходного подхода для оценки данных объектов недвижимости.

В настоящем отчете с учетом доступной информации для вынесения решения о стоимости Объекта, полученной с применением доходного подхода, использовался метод прямой капитализации.

Метод прямой капитализации переводит величину годового дохода в показатель стоимости недвижимости, при этом стоимость (V) определяется путем деления дохода (I) на коэффициент капитализации (R):

$$V = \frac{I}{R}$$

Определение стоимости объекта на базе общего коэффициента капитализации (R_0) выполняется по формуле:

$$V = \frac{NOI}{R_0}$$

где NOI - чистый операционный доход (ЧОД).

6.1.1. Основные этапы метода

- Определение потенциального валового дохода (ПВД) на основе анализа деятельности аналогичных доходных объектов, действующих цен и тарифов на рынке аренды и определение оптимальной (рыночной) ставки арендной платы.
- Оценка потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и не взысканных платежей.
- Определение действительного (эффективного) валового дохода (ДВД) путем уменьшения потенциального дохода на величину неполной загрузки.
- Расчет издержек по эксплуатации оцениваемого объекта недвижимости на основании анализа фактических (типичных) издержек на аналогичных объектах.
- Определение чистого операционного дохода (ЧОД или NOI) путем уменьшения действительного валового дохода на величину издержек.
- Выбор коэффициента капитализации (дисконтирования) и способа пересчета чистого дохода в стоимость объекта недвижимости.
- Расчет стоимости объекта недвижимости путем деления величины чистого операционного дохода (потока доходов) на коэффициент капитализации.

6.1.2. Определение потенциального валового дохода (ПВД)

В качестве дохода от эксплуатации объекта недвижимости рассматривается арендная плата за помещения. За размер арендной платы принимается средняя рыночная арендная ставка для аналогичных помещений и условий эксплуатации.

Определение потенциального валового дохода может быть осуществлено двумя вариантами:

1. Все доходы для оцениваемого объекта прогнозируются на основе арендной платы для помещений аналогичного функционального назначения. В рамках данного подхода проводится анализ рынка с целью установления арендных ставок для типов помещений, которые бы являлись сопоставимыми с оцениваемыми помещениями. Для устранения разницы между объектами-аналогами и объектом оценки, необходимо произвести корректировки так, чтобы аналог был настолько похожим на оцениваемый объект, насколько это возможно.

Данный вариант расчета наиболее оправдан для объектов, не обремененных долгосрочными договорами аренды.

Другим способом получения потенциального валового дохода может быть использование информации, предоставленной владельцем доходоприносящего объекта недвижимости. На основании фактических данных о полученных от эксплуатации объекта доходах за прошедший период и применяемых на момент оценки арендных ставках можно сделать прогноз о доходе за рассматриваемый предстоящий период.

Данный вариант расчета наиболее оправдан для объектов обремененных долгосрочными договорами аренды или для объектов, имеющих историю сдачи в аренду на рыночных условиях.

Расчет арендных ставок выполнен с применением метода сравнения рыночных продаж.

Применение метода сравнения продаж включает в себя следующую последовательность действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение единиц сравнения и проведение анализа по каждой единице;
- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами (элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от объекта оценки;
- определение по каждому из элементов корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от объекта оценки;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от объекта оценки;
- расчет рыночной стоимости прав на объект оценки путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Выбор сопоставимых объектов производился на основании баз данных по сдаче в аренду недвижимости, размещенных в сети интернет.

В качестве единицы сравнения для помещений выбрана ставка аренды предложения сопоставимого объекта за один квадратный метр в год.

Коммерческие условия договоров аренды: Ставка аренды указана в рублях, с учетом НДС.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную ставку аренды объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с объектами, аналогичными оцениваемому.

В ходе анализа рынка были отобраны аналоги (информация приведена ниже), наиболее сопоставимые с объектом оценки по основным элементам сравнения:

1. Относящимся к факторам стоимости:
 - месторасположению;
 - целевому назначению и текущему использованию;
 - качественным и количественным характеристикам: площади, наличию коммуникаций, конструктивным характеристикам и техническому состоянию.
2. Относящимся к характеристикам сделок:
 - условиям финансирования (расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств на дату продажи);
 - условиям платежа (платеж денежными средствами);
 - обстоятельствам совершения сделки (объекты представлены на открытом рынке в форме публичной оферты);
 - изменению цен на коммерческую недвижимость за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Описание аналогов приведено в таблице ниже.

Табл. 48

Описание объектов-аналогов

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект аналог № 1	Объект аналог № 2	Объект аналог № 3
Источник информации (агентство, сайт, агент, телефон)	-	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-yakutsk-3971196070	https://youla.ru/yakutsk/nedvijimost/kommercheskayanedvijimost/ariendatorghovoiepomieshchieniie-394-m2-60dcfeae129c7a50d3174baa	https://doska.ykt.ru/13324220
Арендная ставка в месяц, руб. с НДС	-	754 050	280 000	177 000
Арендная ставка в год, руб. с НДС/кв.м	-	6 000	8 524	5 916
Передаваемые права на объект	Право временного владения и пользования	Право временного владения и пользования	Право временного владения и пользования	Право временного владения и пользования
Условия финансирования и продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Дата предложения (продажи)	11.10.2021	11.10.2021	11.10.2021	14.09.2021
Снижение цены в процессе торгов	-	Цена предложения, торг есть	Цена предложения, торг есть	Цена предложения, торг есть
Местоположение	Республика Саха, г. Якутск, п. Жатай, ул. Северная, д. 2	Республика Саха (Якутия), Якутск, улица Рыдзинского, 24	Саха (Якутия) респ., Якутск, ул. Чернышевского, 19/1	Саха (Якутия) респ., Якутск, ул. Чайковского, 32А
Статус населенного пункта	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Областной центр	Областной центр	Областной центр
Красная линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
Парковка	стихийная	организованная	организованная	организованная
Доступ к объекту	свободный	свободный	свободный	свободный
Назначение	Административно-торговое	Административно-торговое	Торговое	Административно-торговое
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект аналог № 1	Объект аналог № 2	Объект аналог № 3
Площадь объекта, кв.м	424,8	1508,1	394,2	359
Этаж расположения	1-3	1-2	1	1-2
Наличие отдельного входа	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход
Состояние здания в котором расположен объект	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Состояние отделки	Среднее состояние	требуется косметический ремонт	Среднее состояние	требуется косметический ремонт
Наличие оборудования, мебель, технику	нет	нет	нет	нет
Дополнительное улучшение	нет	нет	нет	нет
Инженерные коммуникации (отопление, электроосвещение)	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Эксплуатационные и коммунальные платежи	не включены	не включены	С арендную ставку включено отопление	не включены

Источник информации: анализ Оценщика

Примечание:

- Данные об характеристиках объектов аналогов уточнялись по указанному телефону в объявление

Обоснование корректировок цен объектов-аналогов.

В процессе расчетов применимы следующие корректирующие поправки к рассматриваемым аналогам.

Условия финансирования

Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от условий финансирования сделки. Условия финансирования сделки с объектом оценки и с объектами-аналогами типичны для данного сектора рынка - за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты. Величина корректировки равна 0%.

Корректировка на дату продажи

Изменение цен во времени - данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от даты предложения объектов- аналогов.

Корректировка не требуется

Обстоятельства совершения сделки

Условия сделки типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках, между арендатором и арендодателем не было никаких особых отношений. Величина корректировки в данном случае равна 0%.

Корректировка на уторгование

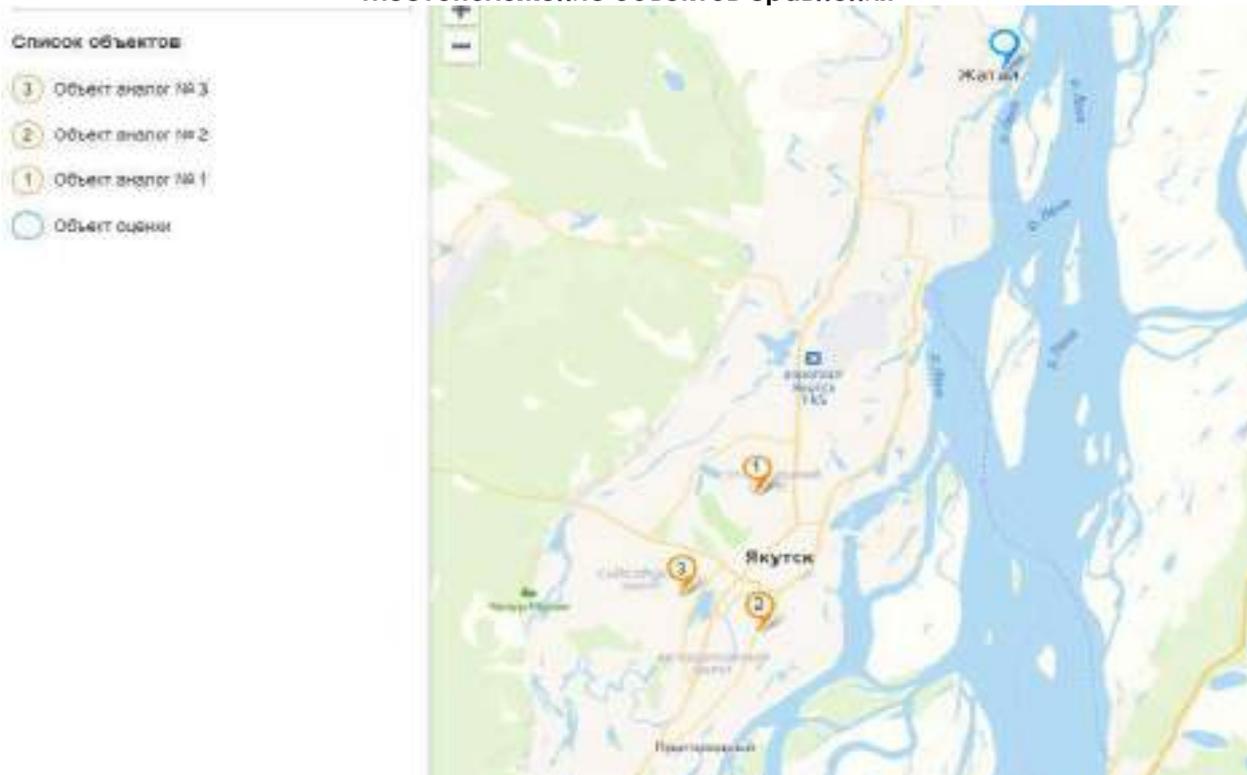
Рынок коммерческой недвижимости имеет ряд специфических особенностей, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения цены предложения, причем данные переговоры достаточно часто приводят к положительному результату для покупателя

Размер корректировки на уторгование был определен на основании данных раздела 4.6. Отчета.

В данном случае, учитывая расположение объектов и их характеристики, размер возможной скидки на результаты возможного торга продавца и покупателя принимается на уровне среднего значения в размере -9,5% для всех объектов-аналогов.

Местоположение

Местоположение объектов сравнения



Источник информации: <https://yandex.ru/maps>

Размер корректировки по данному фактору был определен на основании данных раздела 4.6. Отчета.

Табл. 49

Расчет корректировки на местоположение

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект аналог № 1	Объект аналог № 2	Объект аналог № 3
Местоположение	Республика Саха, г. Якутск, п. Жатай, ул. Северная, д. 2	Республика Саха (Якутия), Якутск, улица Рызинского, 24	Саха (Якутия) респ., Якутск, ул. Чернышевского, 19/1	Саха (Якутия) респ., Якутск, ул. Чайковского, 32А
Статус населенного пункта	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Областной центр	Областной центр	Областной центр
Коэффициент	0,8	1	1	1
Корректировка	-	-20,0%	-20,0%	-20,0%

Источник информации: расчет Оценщика

Корректировка на местоположение относительно красной линии.

Поскольку Объект оценки сопоставим по данному элементу сравнения с каждым из выбранных объектов-аналогов, корректировка не вносилась.

Корректировка на доступ к объекту.

Поскольку Объект оценки сопоставим по данному элементу сравнения с каждым из выбранных объектов-аналогов, корректировка не вносилась.

Корректировка на наличие парковки

Размер корректировки по данному фактору был определен на основании данных раздела 4.6. Отчета.

Расчет корректировки на наличие парковки

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект аналог № 1	Объект аналог № 2	Объект аналог № 3
Местоположение	Республика Саха, г. Якутск, п. Жатай, ул. Северная, д. 2	Республика Саха (Якутия), Якутск, улица Рыздинского, 24	Саха (Якутия) респ., Якутск, ул. Чернышевского, 19/1	Саха (Якутия) респ., Якутск, ул. Чайковского, 32А
Статус населенного пункта	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Областной центр	Областной центр	Областной центр
Коэффициент	0,8	1	1	1
Корректировка	-	-20,0%	-20,0%	-20,0%

Источник информации: расчет Оценщика

Корректировка на назначение.

Поскольку Объект оценки сопоставим по данному элементу сравнения с каждым из выбранных объектов-аналогов, корректировка не вносилась.

Корректировка на тип объекта

Поскольку Объект оценки сопоставим по данному элементу сравнения с каждым из выбранных объектов-аналогов, корректировка не вносилась.

Корректировка на площадь

Размер корректировки по данному фактору был определен на основании данных раздела 4.6. Отчета.

Расчет корректировки на площадь

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект аналог № 1	Объект аналог № 2	Объект аналог № 3
Площадь, кв.м	424,8	1508,1	394,2	359
Коэффициент торможения	-0,15			
Корректировка, %		21%	-1%	-2%

Источник информации: расчет Оценщика

Корректировка на этаж расположения

Как правило, большие по размеру объекты недвижимости стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Размер корректировки по данному фактору был определен на основании данных раздела 4.6. Отчета.

Расчет корректировки на этаж расположения

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект аналог № 1	Объект аналог № 2	Объект аналог № 3
Площадь, кв.м	424,8	1508,1	394,2	359
Этаж	1-3	1-2	1	1-2
Площадь подвала, кв.м	0	0	0	0
Доля в общей площади	0	0	0	0
Площадь цокольного этажа, кв.м	0	0	0	0
Доля в общей площади	0	0	0	0
Площадь 1-го этажа, кв.м	143,9	734,1	394,2	178
Доля в общей площади	0,3387	0,4868	1	0,4958

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект аналог № 1	Объект аналог № 2	Объект аналог № 3
Площадь 2-го и выше, кв.м	280,9	774,1	0	182
Доля в общей площади	0,6613	0,5133	0	0,507
Коэффициент	0,8876	0,9128	1	0,9166
Корректировка, %		-3%	-11%	-3%

Источник информации: расчет Оценщика

Корректировка на наличие отдельного входа

Поскольку Объект оценки сопоставим по данному элементу сравнения с каждым из выбранных объектов-аналогов, корректировка не вносилась.

Корректировка на состояние здания, в котором расположен объект

Поскольку Объект оценки сопоставим по данному элементу сравнения с каждым из выбранных объектов-аналогов, корректировка не вносилась.

Корректировка на состояние отделки

Размер корректировки по данному фактору был определен на основании данных раздела 4.6. Отчета.

Табл. 53

Расчет корректировки на состояние отделки

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект аналог № 1	Объект аналог № 2	Объект аналог № 3
Состояние отделки	Среднее состояние	требуется косметический ремонт	Среднее состояние	требуется косметический ремонт
Корректировка	-	14,00%	0,00%	14,00%

Источник информации: расчет Оценщика

Корректировка на наличие оборудования, мебель, технику

Поскольку Объект оценки сопоставим по данному элементу сравнения с каждым из выбранных объектов-аналогов, корректировка не вносилась.

Корректировка на класс объекта

Поскольку Объект оценки сопоставим по данному элементу сравнения с каждым из выбранных объектов-аналогов, корректировка не вносилась

Корректировка на дополнительные улучшения

Поскольку Объект оценки сопоставим по данному элементу сравнения с каждым из выбранных объектов-аналогов, корректировка не вносилась

Корректировка на наличие коммуникаций

Поскольку Объект оценки сопоставим по данному элементу сравнения с каждым из выбранных объектов-аналогов, корректировка не вносилась

Эксплуатационные и коммунальные платежи

Размер корректировки по данному фактору был определен на основании данных раздела 4.6. Отчета.

Табл. 54

Расчет корректировки на эксплуатационные и коммунальные платежи

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект аналог № 1	Объект аналог № 2	Объект аналог № 3
Эксплуатационные и коммунальные платежи	не включены	не включены	С арендную ставку включено отопление	не включены
Корректировка	-	0,00%	-4,00%	0,00%

Источник информации: расчет Оценщика

Расчет цены, взвешенной по степени отклонения. Веса придаются в зависимости от степени отклонения скорректированной цены от первоначальной. Формула для расчета удельного веса аналога имеет вид:

$$D = \frac{Q - q}{Q} * \left(\frac{1}{(n-1)} \right), \text{ где}$$

- D – удельный вес, %,
- Q – суммарное отклонение,
- q – отклонение по данному аналогу,
- n – количество аналогов.

Расчет рыночно обоснованной ставки арендной платы за оцениваемые помещения.

Табл. 55

Расчет ставки арендной платы для помещений

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект аналог № 1	Объект аналог № 2	Объект аналог № 3
Арендная ставка в месяц, руб. с НДС	-	754 050,00	280 000,00	177 000,00
Арендная ставка в год, руб. с НДС/кв.м	-	6 000,00	8 524,00	5 916,00
Передаваемые права на объект	Право временного владения и пользования	Право временного владения и пользования	Право временного владения и пользования	Право временного владения и пользования
Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка в год, руб. с НДС/кв.м	-	6 000,00	8 524,00	5 916,00
Условия финансирования и продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка в год, руб. с НДС/кв.м	-	6 000,00	8 524,00	5 916,00
Условия сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка в год, руб. с НДС/кв.м	-	6 000,00	8 524,00	5 916,00
Дата предложения (продажи)	11.10.20.21	11.10.20.21	11.10.20.21	14.09.2021
Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка в год, руб. с НДС/кв.м	-	6 000,00	8 524,00	5 916,00
Снижение цены в процессе торгов	-	Цена предложения, торг есть	Цена предложения, торг есть	Цена предложения, торг есть
Корректировка	-	-9,50%	-9,50%	-9,50%
Скорректированная арендная ставка в год, руб. с НДС/кв.м	-	5 430,00	7 714,00	5 354,00
Местоположение	Республика Саха, г. Якутск, п. Жатай, ул. Северная, д. 2	Республика Саха (Якутия), Якутск, улица Рыдзинского, 24	Саха (Якутия) респ., Якутск, ул. Чернышевского, 19/1	Саха (Якутия) респ., Якутск, ул. Чайковского, 32А
Статус населенного пункта	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Областной центр	Областной центр	Областной центр
Корректировка	-	-20,00%	-20,00%	-20,00%
Скорректированная арендная ставка в год, руб. с НДС/кв.м	-	4 344,00	6 171,00	4 283,00

Отчет №1006Ю/10/21 от 15 октября 2021г.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект аналог № 1	Объект аналог № 2	Объект аналог № 3
Красная линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка в год, руб. с НДС/кв.м	-	4 344,00	6 171,00	4 283,00
Парковка	стихийная	организованная	организованная	организованная
Корректировка	-	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Скорректированная арендная ставка в год, руб. с НДС/кв.м	-	3 910,00	5 554,00	3 855,00
Доступ к объекту	свободный	свободный	свободный	свободный
Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка в год, руб. с НДС/кв.м	-	3 910,00	5 554,00	3 855,00
Назначение	Административно-торговое	Административно-торговое	Торговое	Административно-торговое
Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка в год, руб. с НДС/кв.м	-	3 910,00	5 554,00	3 855,00
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка в год, руб. с НДС/кв.м	-	3 910,00	5 554,00	3 855,00
Площадь объекта, кв.м	424,8	1508,1	394,2	359
Корректировка	-	21,00%	-1,00%	-2,00%
Скорректированная арендная ставка в год, руб. с НДС/кв.м	-	4 731,00	5 498,00	3 778,00
Этаж расположения	1-3	1-2	1	1-2
Корректировка	-	-3,00%	-11,00%	-3,00%
Скорректированная арендная ставка в год, руб. с НДС/кв.м	-	4 589,00	4 893,00	3 665,00
Наличие отдельного входа	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход
Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка в год, руб. с НДС/кв.м	-	4 589,00	4 893,00	3 665,00
Состояние здания в котором расположен объект	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка в год, руб. с НДС/кв.м	-	4 589,00	4 893,00	3 665,00
Состояние отделки	Среднее состояние	требуется косметический ремонт	Среднее состояние	требуется косметический ремонт
Корректировка	-	14,00%	0,00%	14,00%
Скорректированная арендная ставка в год, руб. с НДС/кв.м	-	5 231,00	4 893,00	4 178,00
Наличие оборудования, мебель, технику	нет	нет	нет	нет

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект аналог № 1	Объект аналог № 2	Объект аналог № 3
Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка в год, руб. с НДС/кв.м	-	5 231,00	4 893,00	4 178,00
Дополнительное улучшение	нет	нет	нет	нет
Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка в год, руб. с НДС/кв.м	-	5 231,00	4 893,00	4 178,00
Инженерные коммуникации (отопление, электроосвещение)	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка в год, руб. с НДС/кв.м	-	5 231,00	4 893,00	4 178,00
Эксплуатационные и коммунальные платежи	не включены	не включены	С арендную ставку включено отопление	не включены
Корректировка	-	0,00%	-4,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка в год, руб. с НДС/кв.м	-	5 231,00	4 697,00	4 178,00
Суммарные корректировки, %	-	77,5000%	55,5000%	58,5000%
Промежуточный показатель	-	0,78	0,56	0,59
Весовые коэффициенты	-	0,313000	0,346000	0,341000
Цена с учетом удельного веса, руб/кв.м	-	1 637,00	1 625,00	1 425,00
Средневзвешенная стоимость, руб. с НДС/кв.м	4 687			

Источник информации: расчет Оценщика

Табл. 56

Среднее значение ряда данных	ср	4 702,0
Среднее квадратическое отклонение от средней (корень квадратный из дисперсии)	δ (сигма)	430,0
Коэффициент вариации (отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда). Выборка (по канонам статистики) считается однородной, если $V < 30\%$	V	9,15%

Источник информации: расчет Оценщика

После определения величины арендной ставки рассчитывается валовой доход как произведение полезной площади объекта пригодной для сдачи в аренду, на арендную ставку.

К полученной величине могут добавляться другие доходы, получаемые собственником объекта недвижимости и присущие как неотъемлемая часть самому объекту недвижимости.

В данной оценке оценщики не выявили других доходов, присущих объекту оценки.

6.1.3. Определение действительного валового дохода (ДВД)

Потери от недоиспользования площадей. Как правило, собственник в долгосрочном периоде не имеет возможности постоянно сдавать в аренду 100% предназначенных для этого площадей здания. Потери арендной платы имеют место за счет неполной занятости

объекта недвижимости, неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами, при проведении ремонтных работ в здании в прогнозный период, а также при смене арендаторов.

Размер значение недозагрузки был определен на основании данных раздела 4.3. Отчета и составляет 19,0%.

Арендопригодная площадь принята равной общей, ввиду соответствующего выбора аналогов и применения корректировки на площадь

Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода. В составе операционных расходов выделяют:

- условно-постоянные расходы;
- условно-переменные расходы;
- расходы (резерв) на замещение.

К условно-постоянным относятся расходы, размер которых не зависит от степени загруженности объекта. Как правило, это налоги на имущество, расходы на страхование, земельные платежи.

К условно-переменным относятся расходы, размер которых зависит от степени загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг.

Условно-переменные расходы укрупненно можно разделить на коммунальные платежи и эксплуатационные расходы.

Коммунальные платежи включают в себя оплату по следующим статьям:

- электроэнергия;
- водоснабжение и водоотведение;
- теплоснабжение.

Эксплуатационные расходы включают в себя оплату по следующим статьям:

- охрана;
- уборка помещений;
- услуги связи;
- уборка территории и вывоз мусора;
- СЭС и дезинфекция;

техническое обслуживание и ремонт инженерных систем.

К расходам на замещение относят расходы, которые либо имеют место всего один-два раза за несколько лет или сильно варьируют от года к году. Обычно это расходы на ремонт и замену быстро изнашивающихся компонентов (окна, двери, полы, внутренняя отделка). Согласно теории оценки, эти расходы необходимо учитывать в составе совокупных затрат собственника (арендодателя), несмотря на то, что на практике эти расходы не всегда производятся.

Размер значения операционных расходов был определен на основании данных раздела 4.3. Отчета и составляет 29,0% от ДВД.

6.1.4. Расчет ставки капитализации

С технической, то есть математической, точки зрения ставка дисконта – это процентная ставка, используемая для пересчета будущих потоков доходов в единую величину текущей (сегодняшней) стоимости, являющейся базой для определения рыночной стоимости объекта.

В экономическом смысле в роли ставки дисконта выступает требуемая инвесторами ставка дисконта на вложенный капитал в сопоставимые по уровню риска

объекты инвестирования, другими словами – это требуемая ставка дохода по имеющимся альтернативным вариантам инвестиций с сопоставимым уровнем риска на дату оценки.

Коэффициент капитализации – это коэффициент, устанавливающий зависимость стоимости объекта от его ожидаемого дохода. Понятие коэффициента капитализации, используемое применительно к недвижимости, включает в себя понятия:

- дохода на капитал или ставки дисконтирования – ставки доходности инвестиций (капитала), являющейся компенсацией, выплачиваемой инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями в объект недвижимости,

- нормы возврата капитала, предполагающей погашение суммы первоначальных вложений в указанный объект.

Существует несколько методов расчета коэффициента капитализации:

- кумулятивный метод (с учетом возмещения капитальных затрат с корректировкой на изменение стоимости актива);

- метод рыночной экстракции.

Величина коэффициента капитализации отражает масштабы возможного риска, связанного с операциями на рынке недвижимости и деятельностью данного объекта, и учитывает возможность альтернативных вложений капитала.

Существует несколько способов оценки величины коэффициента капитализации, численное значение которого можно определить методом кумулятивного построения и методом рыночной экстракции, по данным обзоров рынка на дату проведения оценки.

Коэффициент капитализации используется для определения суммы, которую заплатил бы инвестор сегодня (текущая стоимость) за право присвоения будущих денежных потоков. Вследствие риска, связанного с получением будущих доходов, коэффициент капитализации должен превышать ставку безрисковых вложений капитала (безрисковая ставка) и обеспечивать дополнительный доход (премию) за все виды рисков, сопряженные с инвестированием в оцениваемое имущество.

Размер коэффициента капитализации был определен на основании данных раздела 4.3. Отчета и составляет 12%.

6.1.5. Расчет рыночной стоимости доходным подходом

Расчет рыночной стоимости доходным подходом приведен в таблице ниже.

Табл. 57

Расчет рыночной стоимости доходным подходом.

Наименование	Значение
Площадь помещений, кв.м	424,8
Арендопригодная площадь помещений, кв.м	424,8
Годовая ставка арендной платы помещений, руб./кв.м	4 687
ПВД, руб.	1 991 038
Потери от недоиспользования площадей, %	19,00%
Потери от недоиспользования площадей, руб.	378 297
ДВД, руб	1 612 741
Операционные расходы, %	29,00%
Операционные расходы, руб.	467 695
ЧОД, руб.	1 145 046
Коэффициент капитализации, %	12,00%
Стоимость объекта в рамках доходного подхода, руб. с НДС, земельного участка	9 542 050
Стоимость земельного участка, руб.	1 698 000*
Стоимость объекта в рамках доходного подхода без учета земельного участка, руб. с НДС,	7 844 050

Источник информации: расчет оценщика

Примечание:

* Расчет стоимости земельного участка представлен в разделе 7.2.2. «Определение рыночной стоимости земельного участка»

Таким образом, в соответствии с представленными в тексте Отчета расчетами, рыночная стоимость объекта оценки, по состоянию на 11 октября 2021г., полученная доходным подходом, составляет:

Табл. 58

Итоговое значение в рамках доходного подхода.

Наименование	Рыночная стоимость объекта по доходному подходу, руб. с учетом НДС
Нежилое здание, общей площадью 827,7 кв.м, кадастровый номер: 14:35:107001:4488, без учета земельного участка	7 844 050

Источник информации: расчет оценщика

6.2. Определение рыночной стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом (метод прямого сравнения продаж)

Основой применения сравнительного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с объектом оценки. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки (корректировки), отражающие существенные различия между ними.

Необходимой предпосылкой для применения методов сравнительного подхода является наличие информации о предложениях аналогичных объектов недвижимости (которые сопоставимы по назначению, размеру и местоположению с оцениваемым объектом), при предположении, что сделка произойдет при сопоставимых условиях (время совершения сделки и условия финансирования сделки).

Метод сравнения продаж определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по важнейшим элементам сравнения. Данный метод определения стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов.

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

- сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);
- проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
- согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

6.2.1. Определение рыночной стоимости объекта сравнительным подходом

Этапы оценки:

- 1) Определяем рыночную стоимость земельного участка;
- 2) Определяем рыночную стоимость объекта капитального строительства

6.2.2. Определение рыночной стоимости земельного участка

Необходимость расчета стоимости земли при определении стоимости недвижимости обусловлена тем, что под недвижимым имуществом понимается фрагмент земной поверхности со всеми находящимися на нем зданиями, строениями и сооружениями. Естественно, к нему так же относятся и те сооружения, которые находятся непосредственно в земле – элементы инженерных сетей, коммуникаций и т.п.

При оценке рыночной стоимости земельного участка оценщиком было принято решение об использовании метода сравнения продаж, возможность использования которого указана в Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р.

Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);

определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

поправка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка; расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

местоположение и окружение;

целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;

транспортная доступность;

инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

Поправки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Поправки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

С целью выявления аналогов оцениваемого объекта недвижимости был осуществлен сбор информации о предложениях к продаже земельных участков, сходных с

оцениваемым, и расположенных в районах, аналогичных с местоположением оцениваемого объекта, на дату оценки. При подборе аналогов в первую очередь учитывалось сходство местоположения.

В результате анализа рынка земельных участков были подобраны аналоги схожие с оцениваемым объектом, выставленные на продажу. По состоянию на дату проведения оценки было выявлено 3 аналога

Распечатанные копии интернет - страниц с объявлениями о продаже аналогов приведены в Приложении к Настоящему отчету.

В цену сопоставимого объекта Оценщик вносит поправки в той мере, в какой оцениваемый объект отличается от сопоставимого. Данные поправки вносятся для того, чтобы определить цену, за которую мог быть продан сопоставимый объект, если бы он обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый. Поправки следует проводить по всем основным характеристикам и удобствам, которые, с точки зрения перспективного покупателя, будут обладать стоимостью.

При оценке данного объекта недвижимости Оценщик вносил поправки экспертным методом, исходя из сложившейся на дату проведения оценки ситуации на рынке земельных участков, а также собственного опыта в области оценки подобных объектов.

6.2.3. Выбор объектов-аналогов для земельного участка

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько объектов, сопоставимых по своим характеристикам с объектом оценки. Критериями отбора аналогов служили: единство функционального назначения, сопоставимость размеров и места расположения объектов-аналогов (удаленность от ближайшей станции метро, расположение на красной линии).

В результате анализа рынка недвижимости отобрано несколько аналогов, по которым был проведен расчет стоимости 1 кв.м общей площади объекта оценки.

Характеристики объектов-аналогов представлены далее.

Табл. 59

Описание объектов-аналогов

Наименование	Объект оценки	Объект аналог № 1	Объект аналог № 2	Объект аналог № 3
Источник информации	-	https://www.domofond.ru/uchastokzemlina-prodazhu-yakutsk-3946901408	https://yakutsk.domclick.ru/card/sale_commercial_land_1438553243	https://yakutsk.domclick.ru/card/sale_commercial_land_1460127936
Цена предложения	-	10 000 000	2 700 000	6 500 000
Цена предложения, руб/кв.м	-	10 060	9 000	9 286
Передаваемые права на объект	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования и продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия сделки	типичные	типичные	типичные	типичные
Дата предложения (продажи)	11.10.2021	20.09.2021	14.06.2021	19.08.2021
Снижение цены в процессе торгов	-	Цена предложения, торг есть	Цена предложения, торг есть	Цена предложения, торг есть
Местоположение	Республика Саха (Якутия), п Жатай, ул Северная, д 2	Республика Саха (Якутия), Якутск, улица Кальвица, 2/5,	Республика Саха (Якутия), Якутск, улица Автострада 50 лет Октября, 1/10	Республика Саха (Якутия), Якутск, мкр Марха
Статус населенного пункта	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Областной центр	Областной центр	Областной центр
Расположение относительно красной линии	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
Наличие подъездной дороги	есть	есть	есть	есть

Наименование	Объект оценки	Объект аналог № 1	Объект аналог № 2	Объект аналог № 3
Наличие ограждения/вид ограждения	отсутствует	отсутствует	есть/металлическое	отсутствует
Наличие твердых площадок	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Площадь	255	994,00	300	700
Категория земель	земли населённых пунктов	земли населённых пунктов	земли населённых пунктов	земли населённых пунктов
Вид разрешённого использования	под магазин	под магазин	под магазин	под производство/магазин)
Наличие строений	условно свободный	нет	нет	нет
Наличие инженерных коммуникаций	условно свободный	есть возможность подключить	электричество	есть возможность подключить
Рельеф	ровный	ровный	ровный	ровный

Источник информации: анализ оценщика

В качестве единиц сравнения могут выступать какие-либо общие единицы, с помощью которых возможно измерение объекта. Единицей сравнения объекта оценки и объектов-аналогов является 1 кв. м, как общепринятые величины на рынке объектов, аналогичных оцениваемому. Данные единицы сравнения используются покупателями и продавцами, а также другими специалистами на рынке недвижимости. Подтверждением этому являются тексты объявлений предложений о продаже зданий, где в большинстве случаев указывается стоимость за 1 кв. м (www.rosrealt.ru, realty.dmir.ru, www.cian.ru), а также аналитические статьи.

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

Элементами сравнения называют характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен на недвижимость. В оценочной практике принято выделять девять основных элементов сравнения, которые должны быть проанализированы в обязательном порядке:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи;
- условия рынка;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики;

Корректировки могут вноситься как:

- процентные к единице сравнения;
- абсолютные к единице сравнения.

Формула расчета скорректированной единицы сравнения:

$$Цп = Цд * (1 + K\%) \text{ или } Цп = Цд + Ка, \text{ где}$$

Цп – скорректированная величина единицы сравнения (скорректированная цена) после применения корректировки.

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

K% - относительная корректировка в %;

(1+K%) – корректирующий коэффициент;

Ка - абсолютная корректировка в руб./ед. сравнения

Расчет рыночной стоимости земельного участка с применением метода сравнения продаж

В процессе расчетов применимы следующие корректировки к рассматриваемым аналогам:

Передаваемые права на объект

Поскольку Объект оценки сопоставим по данному элементу сравнения с каждым из выбранных объектов-аналогов, корректировка не вносилась.

Корректировка на условия финансирования

В настоящем случае нам не известны особые условия финансирования ни по одному аналогу, поэтому данная корректировка не вводится.

Корректировка на условия продажи

Подбирая аналоги для сравнения, мы ни разу не столкнулись с просьбой продавцов о срочном исполнении сделки, также мы не столкнулись со стремлением продавцов затянуть или вообще отказаться (по объявленной цене) от продажи объектов. Нам не известны и какие-либо иные нетипичные условия, выдвигаемые продавцами выбранных объектов-аналогов. Таким образом, все объекты-аналоги характеризуются рыночными условиями продажи, поэтому корректировка не вводится.

Корректировка на период предложения

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. Величина корректировки в данном случае равна 0%.

Корректировка на торг покупателя и продавца

Рынок недвижимости имеет ряд специфических особенностей, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения цены предложения, причем данные переговоры достаточно часто приводят к положительному результату для покупателя.

Текущая ситуация на рынке коммерческой недвижимости, в соответствии с проведенным анализом рынка, показывает увеличение снижения стоимости при продаже объектов в процессе переговоров.

Размер корректировки по данному фактору были определены на основании данных раздела 4.6. Отчета

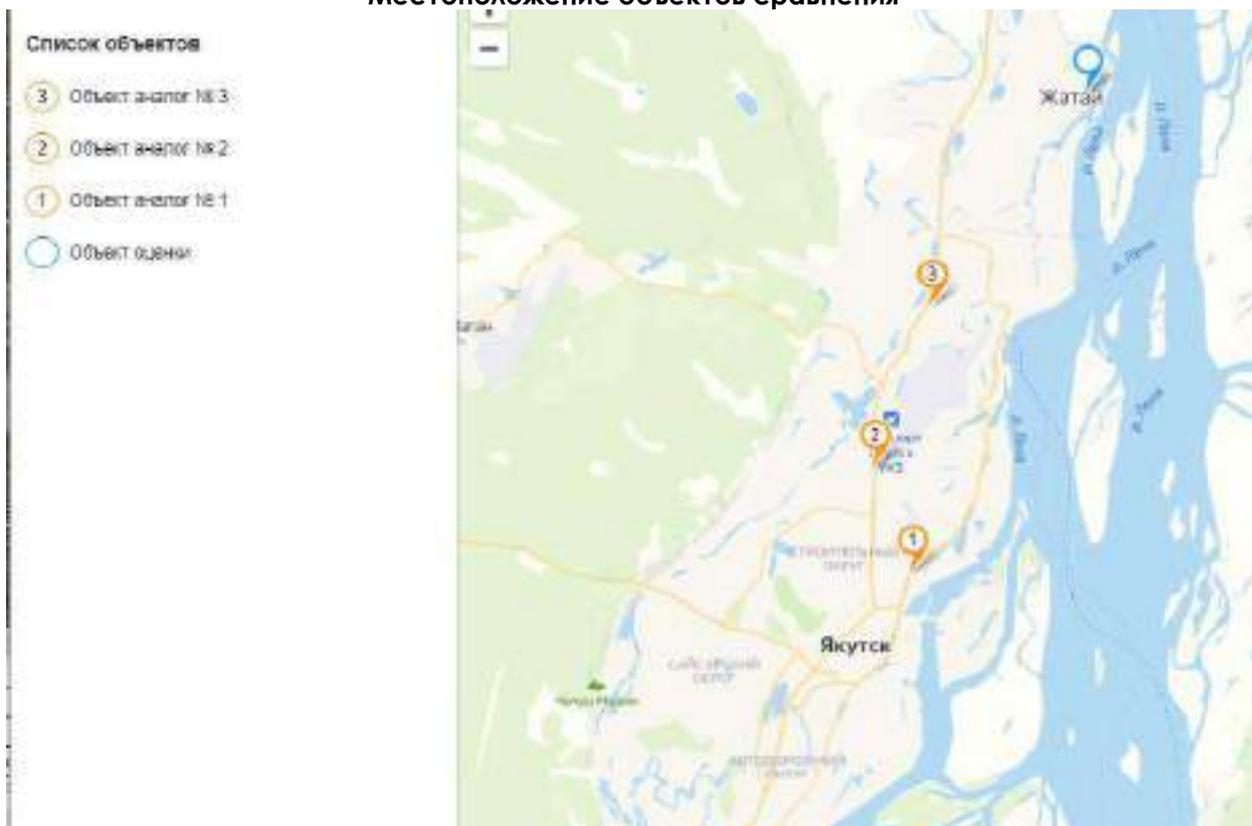
В данном случае, учитывая расположение объектов и его характеристики, размер возможной скидки на результаты возможного торга продавца и покупателя принимается на уровне среднего значения в размере -10,1% для всех объектов-аналогов

Корректировка на местоположение

Фактор местоположения является одним из важнейших в ценообразовании на рынке недвижимости.

Пространственно-территориальные координаты размещения того или иного объекта недвижимости при определении его стоимости трансформируются в составляющую стоимости. Для недвижимости размещение объекта оценки описывается целым рядом характеристик – различия в расположении земельных участков в разных зонах, районах, в населенных пунктах разных категорий и т.д.

Местоположение объектов сравнения



Источник информации: <https://yandex.ru/maps>

Размер корректировки по данному фактору были определены на основании данных раздела 4.6. Отчета

Табл. 60

Расчет корректировки на местоположение

Показатель	Объект-оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	Республика Саха (Якутия), п Жатай, ул Северная, д 2	Республика Саха (Якутия), Якутск, улица Кальвица, 2/5,	Республика Саха (Якутия), Якутск, улица Автострада 50 лет Октября, 1/10	Республика Саха (Якутия), Якутск, мкр Марха
Статус населенного пункта	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Областной центр	Областной центр	Областной центр
Коэффициент	0,81	1	1	1
Корректировка	-	-19,0%	-19,0%	-19,0%

Источник информации: расчет Оценщика

Наличие подъездной дороги

Поскольку Объект оценки сопоставим по данному элементу сравнения с каждым из выбранных объектов-аналогов, корректировка не вносилась.

Наличие ограждения/вид ограждения

Размер корректировки по данному фактору были определены на основании данных раздела 4.6. Отчета

Табл. 61

Расчет корректировки на наличие ограждения

Показатель	Объект-оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наличие ограждения/вид ограждения	отсутствует	отсутствует	есть/металлическое	отсутствует
Корректировка	-	0,0%	-5,0%	0,0%

Наличие твердых площадок

Поскольку Объект оценки сопоставим по данному элементу сравнения с каждым из выбранных объектов-аналогов, корректировка не вносилась.

Корректировка на площадь земельного участка

Площади объектов-аналогов и оцениваемого земельного участка отличаются. Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Размер корректировки по данному фактору были определены на основании данных раздела 4.6. Отчета

Табл. 62

Расчет корректировки на площадь

Показатель	Объект-оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь	255	994	300	700
Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%

Источник информации: расчет Оценщика

Корректировка на категорию и вид разрешенного использования

Поскольку Объект оценки сопоставим по данному элементу сравнения с каждым из выбранных объектов-аналогов, корректировка не вносилась.

Корректировка на рельеф и форму земельного участка

Поскольку Объект оценки сопоставим по данному элементу сравнения с каждым из выбранных объектов-аналогов, корректировка не вносилась.

Корректировка на наличие коммуникаций.

Размер корректировки по данному фактору были определены на основании данных раздела 4.6. Отчета

Табл. 63

Расчет корректировки на наличие коммуникаций

Показатель	Объект-оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наличие инженерных коммуникаций	условно свободный	есть возможность подключить	электричество	есть возможность подключить
Корректировка	-	0,0%	-6,0%	0,0%

Источник информации: расчет Оценщика

Наличие построек

Поскольку Объект оценки сопоставим по данному элементу сравнения с каждым из выбранных объектов-аналогов, корректировка не вносилась.

Расчет цены, взвешенной по степени отклонения. Веса придаются в зависимости от степени отклонения скорректированной цены от первоначальной. Формула для расчета удельного веса аналога имеет вид:

$$D = \frac{Q - q}{Q} * \left(\frac{1}{(n-1)} \right), \text{ где}$$

D – удельный вес, %,

Q – суммарное отклонение,

q – отклонение по данному аналогу,

n – количество аналогов.

Расчет стоимости земельного участка сравнительным подходом представлен в таблице ниже.

Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект аналог № 1	Объект аналог № 2	Объект аналог № 3
Цена предложения, руб.	-	10 000 000,00	2 700 000,00	6 500 000,00
Цена предложения, руб/кв.м	-	10 060,00	9 000,00	9 286,00
Передаваемые права на объект	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб/кв.м	-	10 060,00	9 000,00	9 286,00
Условия финансирования и продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб/кв.м	-	10 060,00	9 000,00	9 286,00
Условия сделки	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб/кв.м	-	10 060,00	9 000,00	9 286,00
Дата предложения (продажи)	11.10.2021	20.09.2021	14.06.2021	19.08.2021
Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб/кв.м	-	10 060,00	9 000,00	9 286,00
Снижение цены в процессе торгов	-	Цена предложения, торг есть	Цена предложения, торг есть	Цена предложения, торг есть
Корректировка	-	-10,1%	-10,1%	-10,1%
Скорректированная цена, руб/кв.м	-	9 044,00	8 091,00	8 348,00
Местоположение	Республика Саха (Якутия), п Жатай, ул Северная, д 2	Республика Саха (Якутия), Якутск, улица Кальвица, 2/5,	Республика Саха (Якутия), Якутск, улица Автострада 50 лет Октября, 1/10	Республика Саха (Якутия), Якутск, мкр Марха
Округ, район	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Областной центр	Областной центр	Областной центр
Корректировка	-	-19,0%	-19,0%	-19,0%
Скорректированная цена, руб/кв.м	-	7 326,00	6 554,00	6 762,00
Наличие подъездной дороги	есть	есть	есть	есть
Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб/кв.м	-	7 326,00	6 554,00	6 762,00
Наличие ограждения/вид ограждения	отсутствует	отсутствует	есть/металлическое	отсутствует
Корректировка	-	0,0%	-5,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб/кв.м	-	7 326,00	6 226,00	6 762,00
Наличие твердых площадок	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб/кв.м	-	7 326,00	6 226,00	6 762,00
Площадь	255	994	300	700
Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб/кв.м	-	7 326,00	6 226,00	6 762,00
Категория земель/Вид разрешенного использования	земли населённых пунктов/под магазин	земли населённых пунктов/под магазин	земли населённых пунктов/под магазин	земли населённых пунктов/под производство/магазин)
Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект аналог № 1	Объект аналог № 2	Объект аналог № 3
Скорректированная цена, руб/кв.м	-	7 326,00	6 226,00	6 762,00
Наличие строений	условно свободный	нет	нет	нет
Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб/кв.м	-	7 326,00	6 226,00	6 762,00
Наличие инженерных коммуникаций	условно свободный	есть возможность подключить	электричество	есть возможность подключить
Корректировка	-	0,0%	-6,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб/кв.м	-	7 326,00	5 852,00	6 762,00
Рельеф	ровный	ровный	ровный	ровный
Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб/кв.м	-	7 326,00	5 852,00	6 762,00
Суммарные корректировки, %		29,1000%	35,1000%	29,1000%
Промежуточный показатель		0,29	0,35	0,29
Весовые коэффициенты		0,337443	0,325114	0,337443
Цена с учетом удельного веса, руб/кв.м		2 472,00	1 903,00	2 282,00
Средневзвешенная стоимость, руб/кв.м	6 657			
Стоимость земельного участка, руб.	1 698 000			

Источник информации: расчет Оценщика

Табл. 65

Среднее значение ряда данных	ср	6 771
Среднее квадратическое отклонение от средней (корень квадратный из дисперсии)	δ (сигма)	449
Коэффициент вариации (отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда). Выборка (по канонам статистики) считается однородной, если $V < 30\%$	V	7%

Источник информации: расчет Оценщика

Таким образом, в соответствии с представленными в тексте Отчета расчетами, рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 14:35:107001:29, пл. 255 кв.м, по состоянию на 11 октября 2021г., составляет, округленно:

1 698 000 (Один миллион шестьсот девяносто восемь тысяч) рублей

6.2.4. Определение стоимости объекта капитального строительства

Основой применения сравнительного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с объектом оценки. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки (корректировки), отражающие существенные различия между ними.

Необходимой предпосылкой для применения методов сравнительного подхода является наличие информации о предложениях аналогичных объектов недвижимости (которые сопоставимы по назначению, размеру и местоположению с оцениваемым объектом), при предположении, что сделка произойдет при сопоставимых условиях (время совершения сделки и условия финансирования сделки).

Метод сравнения продаж определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с

оцениваемым объектом по важнейшим элементам сравнения. Данный метод определения стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов.

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

- сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);
- проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
- согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

6.2.5. Выбор объектов-аналогов для объекта оценки

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов. Причиной послужила распространенная в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных, где хранится документально подтвержденная информация об условиях сделок по продаже объектов коммерческой недвижимости. При сравнительном анализе стоимости Объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных Интернет - сайтов и т.п.), именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по основным количественным характеристикам с Объектом оценки.

Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако оценщик не несет ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников. Копии интернет страниц коммерческих предложений приведены в Приложении настоящего Отчета.

Описание объектов-аналогов приведено в Таблице ниже.

Табл. 66

Описание объектов-аналогов

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект аналог № 1	Объект аналог № 2	Объект аналог № 3
Источник информации (агентство, сайт, агент, телефон)	-	https://yakutsk.cian.ru/sale/commercial/264955389/	https://yakutsk.cian.ru/sale/commercial/264176169/	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-naprodazhu-yakutsk-4154390376
Цена предложения, руб. с НДС	-	20 000 000	20 000 000	17 275 680
Стоимость помещений, руб. с НДС/кв.м	-	42 974	33 333	36 765
Передаваемые права на объект	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект аналог № 1	Объект аналог № 2	Объект аналог № 3
Условия финансирования и продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Дата предложения (продажи)	11.10.2021	05.10.2021	17.09.2021	04.10.2021
Снижение цены в процессе торгов	-	Цена предложения, торг есть	Цена предложения, торг есть	Цена предложения, торг есть
Местоположение	Республика Саха, г. Якутск, п. Жатай, ул. Северная, д. 2	Саха (Якутия) респ., Якутск, Хатын-Юряхское шоссе, 5-й км, 1	Саха (Якутия) респ., Якутск, ул. Чайковского, 26	Республика Саха (Якутия), Якутск, улица Петра Алексеева, 14
Статус населенного пункта	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Областной центр	Областной центр	Областной центр
Красная линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия	2-я линия
Парковка	стихийная	организованная	стихийная	организованная
Доступ к объекту	свободный	свободный	свободный	свободный
Назначение	Административно-торговое	Административно-торговое	Административно-торговое	Административно-торговое
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Площадь объекта, кв.м	424,8	465,40	600,00	469,90
Площадь земельного участка	255	949	547	844,09
Этаж расположения	1-3	1-2	1-3	1-2
Наличие отдельного входа	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход
Состояние здания в котором расположен объект	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Состояние отделки	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Наличие оборудования, мебель, технику	нет	нет	нет	нет
Дополнительное улучшение	нет	нет	нет	нет
Инженерные коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации

Источник информации: анализ Оценщика

Выбор единицы и элементов сравнения

В качестве единиц сравнения могут выступать какие-либо общие единицы, с помощью которых возможно измерение объекта. Единицей сравнения объекта оценки и объектов-аналогов является 1 кв. м, как общепринятые величины на рынке объектов, аналогичных оцениваемому. Данные единицы сравнения используются покупателями и продавцами, а также другими специалистами на рынке недвижимости. Подтверждением этому являются тексты объявлений предложений о продаже зданий, где в большинстве случаев указывается стоимость за 1 кв. м (www.rosrealt.ru, realty.dmir.ru, www.cian.ru), а также аналитические статьи.

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

Элементами сравнения называют характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен на недвижимость. В оценочной практике принято выделять девять основных элементов сравнения, которые должны быть проанализированы в обязательном порядке:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи;
- условия рынка;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта;

- экономические характеристики;
- вид использования и (или) зонирование;
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Корректировки могут вноситься как:

- процентные к единице сравнения;
- абсолютные к единице сравнения.

Формула расчета скорректированной единицы сравнения:

$Цп = Цд * (1 + K\%)$ или $Цп = Цд + Ка$, где

Цп – скорректированная величина единицы сравнения (скорректированная цена) после применения корректировки.

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

K% - относительная корректировка в %;

(1+K%) – корректирующий коэффициент;

Ка - абсолютная корректировка в руб./ед. сравнения;

Расчет рыночной стоимости с применением метода сравнения продаж

В процессе расчетов применимы следующие корректировки к рассматриваемым аналогам:

Различие в имущественных правах

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым аналогом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

Поскольку Объект оценки сопоставим по данному элементу сравнения с каждым из выбранных объектов-аналогов, корректировка не вносилась.

Условия финансирования

Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от условий финансирования сделки. Условия финансирования сделки с объектом оценки и с объектами-аналогами типичны для данного сектора рынка - за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты. Величина корректировки равна 0%.

Условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. Величина корректировки в данном случае равна 0%.

Корректировка на дату продажи

Изменение цен во времени - данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от даты предложения объектов- аналогов.

Корректировка не требуется

Корректировка на уторгование

Рынок коммерческой недвижимости имеет ряд специфических особенностей, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения цены предложения, причем данные переговоры достаточно часто приводят к положительному результату для покупателя

Размер корректировки на уторгование был определен на основании данных раздела 4.6. Отчета.

В данном случае, учитывая расположение объектов и их характеристики, размер возможной скидки на результаты возможного торга продавца и покупателя принимается на уровне среднего значения в размере -10,8% для всех объектов-аналогов.

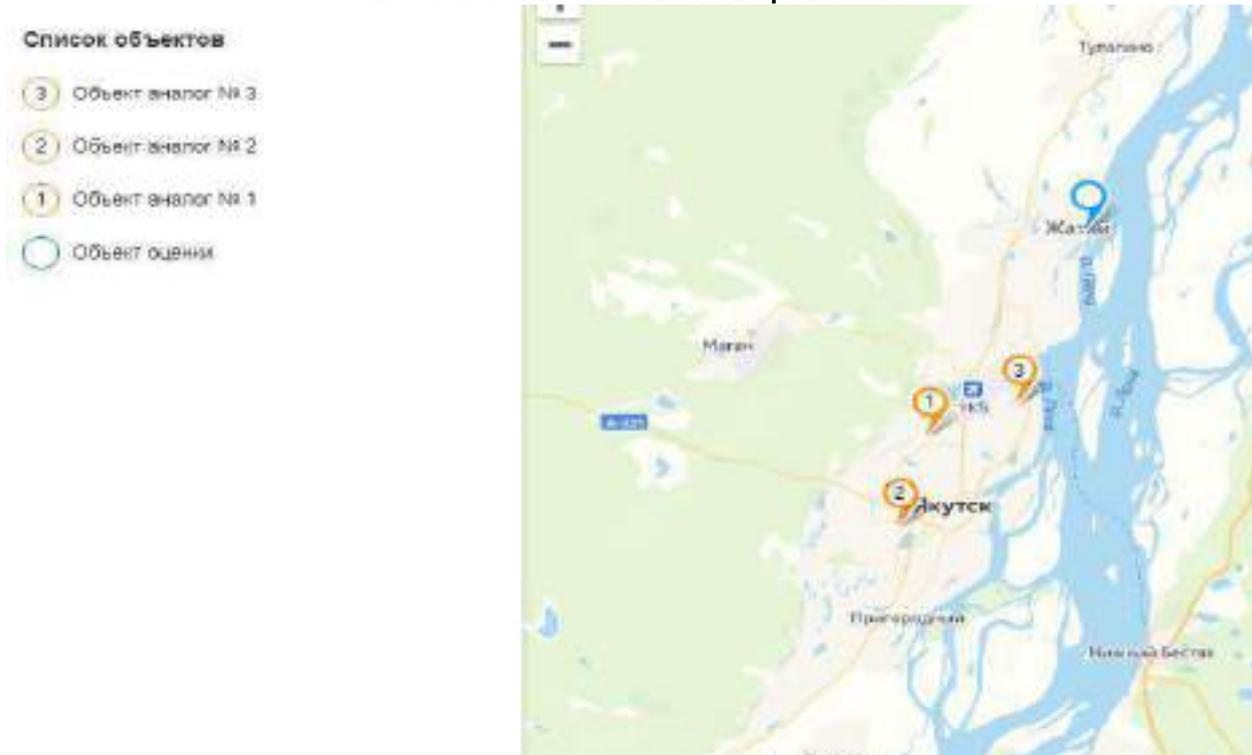
Корректировка на местоположение

Фактор местоположения является одним из важнейших в ценообразовании на рынке недвижимости.

Пространственно-территориальные координаты размещения того или иного объекта недвижимости при определении его стоимости трансформируются в составляющую стоимости. Для недвижимости размещение объекта оценки описывается целым рядом характеристик – различия в расположении земельных участков в разных зонах, районах, в населенных пунктах разных категорий и т.д.

Рис. 18

Местоположение объектов сравнения



Источник информации: <https://yandex.ru/maps>

Размер корректировки по данному фактору был определен на основании данных раздела 4.6. Отчета.

Табл. 67

Расчет корректировки на местоположение

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект аналог № 1	Объект аналог № 2	Объект аналог № 3
Местоположение	Республика Саха, г. Якутск, п. Жатай, ул. Северная, д. 2	Саха (Якутия) респ., Якутск, Хатын-Юряхское шоссе, 5-й км, 1	Саха (Якутия) респ., Якутск, ул. Чайковского, 26	Республика Саха (Якутия), Якутск, улица Петра Алексеева, 14
Округ, район	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Областной центр	Областной центр	Областной центр
Коэффициент	0,8	1	1	1
Корректировка	-	-20,0%	-20,0%	-20,0%

Источник информации: расчет Оценщика

Корректировка на местоположение относительно красной линии.

Размер корректировки по данному фактору был определен на основании данных раздела 4.6. Отчета.

Табл. 68

Расчет корректировки на местоположение относительно красной линии

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект аналог № 1	Объект аналог № 2	Объект аналог № 3
Красная линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия	2-я линия
Корректировка	-	0,0%	0,0%	19,0%

Источник информации: расчет Оценщика

Корректировка на наличие парковки

Размер корректировки по данному фактору был определен на основании данных раздела 4.6. Отчета.

Табл. 69

Расчет корректировки на наличие парковки

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект аналог № 1	Объект аналог № 2	Объект аналог № 3
Парковка	стихийная	организованная	стихийная	организованная
Корректировка	-	-10,0%	0,0%	-10,0%

Источник информации: расчет Оценщика

Корректировка на доступ к объекту.

Поскольку Объект оценки сопоставим по данному элементу сравнения с каждым из выбранных объектов-аналогов, корректировка не вносилась.

Корректировка на назначение.

Поскольку Объект оценки сопоставим по данному элементу сравнения с каждым из выбранных объектов-аналогов, корректировка не вносилась.

Корректировка на тип объекта

Поскольку Объект оценки сопоставим по данному элементу сравнения с каждым из выбранных объектов-аналогов, корректировка не вносилась.

Корректировка на площадь

Как правило, большие по размеру объекты недвижимости стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Размер корректировки по данному фактору был определен на основании данных раздела 4.6. Отчета.

Табл. 70

Расчет корректировки на площадь объекта

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект аналог № 1	Объект аналог № 2	Объект аналог № 3
Площадь, кв.м	424,8	465,4	600	469,9
Коэффициент торможения	-0,15			
Корректировка, %		1%	5%	2%

Источник информации: расчет Оценщика

Этаж расположения

Как правило, большие по размеру объекты недвижимости стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Размер корректировки по данному фактору был определен на основании данных раздела 4.6. Отчета.

Табл. 71

Расчет корректировки на этаж расположения

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект аналог № 1	Объект аналог № 2	Объект аналог № 3
Площадь, кв.м	424,8	465,4	600	469,9
Этаж	1-3	1-2	1-3	1-2

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект аналог № 1	Объект аналог № 2	Объект аналог № 3
Площадь подвала, кв.м	0	0	0	0
Доля в общей площади	0	0	0	0
Площадь цокольного этажа, кв.м	0	0	0	0
Доля в общей площади	0	0	0	0
Площадь 1-го этажа, кв.м	143,9	232,7	250	235
Доля в общей площади	0,3387	0,5	0,4167	0,5001
Площадь 2-го и выше, кв.м	280,9	232,7	350	234,9
Доля в общей площади	0,6613	0,5	0,5833	0,4999
Коэффициент	0,8876	0,915	0,9008	0,915
Корректировка, %		-3%	-1%	-3%

Источник информации: расчет Оценщика

Корректировка на наличие отдельного входа

Поскольку Объект оценки сопоставим по данному элементу сравнения с каждым из выбранных объектов-аналогов, корректировка не вносилась.

Корректировка на состояние здания, в котором расположен объект

Поскольку Объект оценки сопоставим по данному элементу сравнения с каждым из выбранных объектов-аналогов, корректировка не вносилась.

Корректировка на состояние отделки

Поскольку Объект оценки сопоставим по данному элементу сравнения с каждым из выбранных объектов-аналогов, корректировка не вносилась.

Корректировка на наличие оборудования, мебель, технику

Поскольку Объект оценки сопоставим по данному элементу сравнения с каждым из выбранных объектов-аналогов, корректировка не вносилась.

Корректировка на класс объекта

Поскольку Объект оценки сопоставим по данному элементу сравнения с каждым из выбранных объектов-аналогов, корректировка не вносилась

Корректировка на дополнительные улучшения

Поскольку Объект оценки сопоставим по данному элементу сравнения с каждым из выбранных объектов-аналогов, корректировка не вносилась

Корректировка на наличие коммуникаций

Поскольку Объект оценки сопоставим по данному элементу сравнения с каждым из выбранных объектов-аналогов, корректировка не вносилась

Расчет цены, взвешенной по степени отклонения. Веса придаются в зависимости от степени отклонения скорректированной цены от первоначальной. Формула для расчета удельного веса аналога имеет вид:

$$D = \frac{Q - q}{Q} * \left(\frac{1}{(n - 1)} \right), \text{ где}$$

D – удельный вес, %,

Q – суммарное отклонение,

q – отклонение по данному аналогу,

n – количество аналогов.

Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом представлен в таблице ниже.

Табл. 72

Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект аналог № 1	Объект аналог № 2	Объект аналог № 3
Цена предложения, руб. с НДС	-	20 000 000,00	20 000 000,00	17 275 680,00
Стоимость помещений, руб. с НДС/кв.м	-	42 974,00	33 333,00	36 765,00

Отчет №1006Ю/10/21 от 15 октября 2021г.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект аналог № 1	Объект аналог № 2	Объект аналог № 3
Площадь земельного участка, кв.м	255	949	547	844,09
Стоимости земельного участка, руб./кв.м	-	6 657,00	6 657,00	6 657,00
Стоимости земельного участка, руб.	-	6 317 493,00	3 641 379,00	5 619 107,13
Стоимости объекта без учета земельного участка, руб.	-	13 682 507,00	16 358 621,00	11 656 572,87
Стоимость помещений, руб. с НДС/кв.м, без учета земельного участка	-	29 399,00	27 264,00	24 806,00
Передаваемые права на объект	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб. с НДС/кв.м	-	29 399,00	27 264,00	24 806,00
Условия финансирования и продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб. с НДС/кв.м	-	29 399,00	27 264,00	24 806,00
Условия сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб. с НДС/кв.м	-	29 399,00	27 264,00	24 806,00
Дата предложения (продажи)	11.10.2021	05.10.2021	17.09.2021	04.10.2021
Корректировка	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб. с НДС/кв.м	-	29 399,00	27 264,00	24 806,00
Снижение цены в процессе торгов	-	Цена предложения, торг есть	Цена предложения, торг есть	Цена предложения, торг есть
Корректировка	-	-10,8%	-10,8%	-10,8%
Скорректированная цена, руб. с НДС/кв.м	-	26 224,00	24 319,00	22 127,00
Местоположение	Республика Саха, г. Якутск, п. Жатай, ул. Северная, д. 2	Саха (Якутия) респ., Якутск, Хатын-Юряхское шоссе, 5-й км, 1	Саха (Якутия) респ., Якутск, ул. Чайковского, 26	Республика Саха (Якутия), Якутск, улица Петра Алексеева, 14
Округ, район	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Областной центр	Областной центр	Областной центр
Корректировка	-	-20,0%	-20,0%	-20,0%
Скорректированная цена, руб. с НДС/кв.м	-	20 979,00	19 455,00	17 702,00
Красная линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия	2-я линия
Корректировка	-	0,0%	0,0%	19,0%
Скорректированная цена, руб. с НДС/кв.м	-	20 979,00	19 455,00	21 065,00
Парковка	стихийная	организованная	стихийная	организованная
Корректировка	-	-10,0%	0,0%	-10,0%
Скорректированная цена, руб. с НДС/кв.м	-	18 881,00	19 455,00	18 959,00
Доступ к объекту	свободный	свободный	свободный	свободный
Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%

Отчет №1006Ю/10/21 от 15 октября 2021г.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект аналог № 1	Объект аналог № 2	Объект аналог № 3
Скорректированная цена, руб. с НДС/кв.м	-	18 881,00	19 455,00	18 959,00
Назначение	Административно-торговое	Административно-торговое	Административно-торговое	Административно-торговое
Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб. с НДС/кв.м	-	18 881,00	19 455,00	18 959,00
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб. с НДС/кв.м	-	18 881,00	19 455,00	18 959,00
Площадь объекта, кв.м	424,8	465,4	600	469,9
Корректировка	-	1,0%	5,0%	2,0%
Скорректированная цена, руб. с НДС/кв.м	-	19 070,00	20 428,00	19 338,00
Этаж расположения	1-3	1-2	1-3	1-2
Корректировка	-	-3,0%	-1,0%	-3,0%
Скорректированная цена, руб. с НДС/кв.м	-	18 498,00	20 224,00	18 758,00
Наличие отдельного входа	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход
Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб. с НДС/кв.м	-	18 498,00	20 224,00	18 758,00
Состояние здания в котором расположен объект	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб. с НДС/кв.м	-	18 498,00	20 224,00	18 758,00
Состояние отделки	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб. с НДС/кв.м	-	18 498,00	20 224,00	18 758,00
Наличие оборудования, мебель, технику	нет	нет	нет	нет
Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб. с НДС/кв.м	-	18 498,00	20 224,00	18 758,00
Дополнительное улучшение	нет	нет	нет	нет
Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб. с НДС/кв.м	-	18 498,00	20 224,00	18 758,00
Инженерные коммуникации (отопление, электроосвещение)	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб. с НДС/кв.м	-	18 498,00	20 224,00	18 758,00
Суммарные корректировки, %		44,8000%	36,8000%	64,8000%
Промежуточный показатель		0,45	0,37	0,65

Отчет №1006Ю/10/21 от 15 октября 2021г.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект аналог № 1	Объект аналог № 2	Объект аналог № 3
Весовые коэффициенты		0,340080	0,353580	0,306340
Цена с учетом удельного веса, руб/кв.м		6 291,00	7 151,00	5 746,00
Средневзвешенная стоимость, руб. с НДС/кв.м	19 188			
Стоимость объекта без учета земельного участка, руб. с НДС	8 151 062			

Источник информации: расчет Оценщика

Табл. 73

Среднее значение ряда данных	ср	19 160,0
Среднее квадратическое отклонение от средней (корень квадратный из дисперсии)	δ (сигма)	760,0
Коэффициент вариации (отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда). Выборка (по канонам статистики) считается однородной, если V < 30%	V	3,97%

Источник информации: расчет Оценщика

Таким образом, в соответствии с представленными в тексте Отчета расчетами, рыночная стоимость объекта оценки, по состоянию на 11 октября 2021г., полученная сравнительным подходом, составляет:

Табл. 74

Итоговое значение в рамках сравнительного подхода.

Наименование	Рыночная стоимость объекта по сравнительному подходу, руб. с учетом НДС
Нежилое здание, общей площадью 827,7 кв.м, кадастровый номер: 14:35:107001:4488, расположенное по адресу: Республика Саха, г. Якутск, п. Жатай, ул. Северная, д. 2	8 151 062
Земельный участок, кадастровый номер 14:35:107001:29, площадью 255 кв.м, расположенный по адресу: Республика Саха (Якутия), п Жатай, ул Северная, д 2	1 698 000

Источник информации: расчет оценщика

6.3. Согласование результатов оценки недвижимого имущества. Расчет итоговой стоимости объекта недвижимости

В соответствии с ФСО №7 «В случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке недвижимости нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом.

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

При оценке объекта недвижимости были применены три подхода к оценке рыночной стоимости. Согласование результатов тестирует адекватность и точность применения каждого из подходов.

Целью согласования результатов, обычно получаемых с помощью различных методов, является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и тем самым, выработка единой стоимостной оценки.

Преимущества каждого метода в оценке объекта определяются по следующим критериям:

- Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца;
- Качество и обширность исходной информации, на основе которой проводится анализ;
- Способность используемых методов учитывать конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств;
- Способность учитывать специфические характеристики объекта.

Для окончательного согласования результатов оценки определены весовые коэффициенты результатам оценки, полученным по каждому из трех подходов. Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых методов оценки, присутствует в итоговой величине рыночной стоимости оцениваемого объекта (с учетом целей оценки). Сумма весовых коэффициентов должна составлять 1 (100%).

В данном случае, оценка рыночной стоимости объектов оценки выполнена с использованием сравнительного и доходного подхода. Затратный подход обоснованно не применялся.

Доходный подход является достаточно точным для оценки стоимости объектов доходной недвижимости. Оценка недвижимости по доходу основана на предположении, что стоимость недвижимости равна текущей (сегодняшней, нынешней) стоимости прав на будущие доходы, она отражает возможность получения дохода от эксплуатации оцениваемых объектов недвижимости.

Недостатком данного подхода является отсутствие достаточно достоверных методов прогнозирования будущих доходов, приносящихся оцениваемыми объектами.

Оценщик счел обоснованным придать доходному подходу при определении итоговой рыночной стоимости весовой коэффициент равный 0,5.

Сравнительный подход использует информацию по сравнимым продажам объектов, сравнимых с оцениваемым. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать предпочтения продавцов и покупателей и их реакцию на сложившуюся конъюнктуру рынка. Недостаток подхода состоит в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычленивать и количественно оценить.

Оценщик счел обоснованным придать сравнительному подходу при определении итоговой рыночной стоимости весовой коэффициент равный 0,5.

Следует отметить, что в текущей экономической ситуации, рынок аренды более гибок к современным условиям рынка недвижимости.

А также, принимая во внимание текущее состояние экономики страны, разница полученной рыночной стоимости объектов оценки сравнительным и доходным подходами может превышать допустимую в условиях стабильного и растущего рынка (10-15%).

Табл. 75

Результаты оценки объекта оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.

Наименование	Стоимость, полученная сравнительным подходом, руб. с учётом НДС	Стоимость, полученная доходным подходом, руб. с учётом НДС	Стоимость, полученная затратным подходом, руб. с учётом НДС	Рыночная стоимость, округленно, руб. с учётом НДС
Весовые коэффициенты				
	0,5	0,5	-	
Нежилое здание, кадастровый номер 14:35:107001:4488, общей площадью 424,8 кв.м, расположенное по адресу: Республика Саха, г. Якутск, п. Жатай, ул. Северная, д. 2	8 151 062	7 844 050	Не применялся	8 000 000
	1	-	-	
Земельный участок, кадастровый номер 14:35:107001:29, площадью 255 кв.м, расположенный по адресу: Республика Саха (Якутия), п Жатай, ул Северная, д 2	1 698 000	Не применялся	Не применялся	1 698 000

Источник информации: расчет оценщика

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете об оценке, Оценщик пришел к заключению, что рыночная стоимость объектов оценки по состоянию на 11 октября 2021 г., составляет, округленно:

Табл. 76

Итоговое заключение

Наименование	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.
Нежилое здание, кадастровый номер 14:35:107001:4488, общей площадью 424,8 кв.м, расположенное по адресу: Республика Саха, г. Якутск, п. Жатай, ул. Северная, д. 2	8 000 000	6 666 667
Земельный участок, кадастровый номер 14:35:107001:29, площадью 255 кв.м, расположенный по адресу: Республика Саха (Якутия), п Жатай, ул Северная, д 2	1 698 000	1 698 000
Итого	9 698 000	8 364 667

Источник информации: расчет оценщика

7.ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

В результате проведенных расчетов Оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Республика Саха, г. Якутск, п. Жатай, ул. Северная, д. 2, по состоянию и в ценах на дату оценки 11 октября 2021г., составляет, округленно:

Табл. 77

Итоговое заключение

Наименование	Рыночная стоимость, с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость, без учета НДС, руб.
Нежилое здание, кадастровый номер 14:35:107001:4488, общей площадью 424,8 кв.м, расположенное по адресу: Республика Саха, г. Якутск, п. Жатай, ул. Северная, д. 2	8 000 000	6 666 667
Земельный участок, кадастровый номер 14:35:107001:29, площадью 255 кв.м, расположенный по адресу: Республика Саха (Якутия), п Жатай, ул Северная, д 2	1 698 000	1 698 000
Итого	9 698 000	8 364 667

Источник информации: расчет оценщика

Настоящее заключение о стоимости необходимо рассматривать только совместно с полным текстом настоящего Отчета. Оценка проведена, Отчет составлен в форме, соответствующей требованиям Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» 135-ФЗ от 29.07.1998 г.

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

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

Генеральный директор
ООО «АВЕРТА ГРУПП»

Оценщик

А.А. Шаров

Е.В. Тышкевич

15 октября 2021г.

8.ЗАЯВЛЕНИЕ О ПРОВЕДЕННОЙ ОЦЕНКЕ (СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ)

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

Все факты, изложенные в настоящем отчете, Оценщиком проверены. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и профессиональных навыков, и являются, на взгляд Оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми Оценщиком предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой личные беспристрастные профессиональные формулировки Оценщика.

В отношении объекта оценки, являющегося предметом настоящего отчета, Оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также Оценщик не состоит в родстве, не имеет никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами объекта оценки или намеревающихся совершить с ним сделку.

В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора.

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика и такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком Оценщика.

Не допускалось вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика, которое могло негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Задание на оценку не основывалось на требованиях определения минимального, максимального, или заранее оговоренного результата.

Оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью объекта оценки или с деятельностью по его оценке, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости объекта оценки, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с объектом оценки.

Исполнитель 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.

Генеральный директор
ООО «АВЕРТА ГРУПП»

Оценщик

А.А. Шаров

Е.В. Тышкевич

15 октября 2021г.

9. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

Нормативные материалы

- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Налоговый кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Градостроительный кодекс Российской Федерации;

Методические материалы

- Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2002. – 512 с.;
- Джек Фридман, Николас Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости, Перевод с английского, Дело, Лтд. М., 1995 – 480 с.;
- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 г. № 568-р;
- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 г. № 1102-р;
- Методика определения физического износа гражданских зданий, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27 октября 1970г. № 404;
- Ведомственные строительные нормы ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий», утвержденные приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР от 24 декабря 1986 года N 446;
- Справочнике оценщика недвижимости-2020.Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода для Города с населением 500-100 тыс. человек», 2020г., под ред. Лейфера Л.А
- Справочнике оценщика недвижимости-2020.Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью 500-1000 тыс. человек», 2020г., под ред. Лейфера Л.А
- Справочнике оценщика Земельные, Часть, 1. 2020г., под ред. Лейфера Л.А
- Справочнике оценщика Земельные, Часть, 2. 2020г., под ред. Лейфера Л.А
- Экономический научный журнал «Оценка инвестиций» (<https://www.ceres-invest.com/>)
- Аналитический интернет портале «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/>)

10. ПРИЛОЖЕНИЯ

Объекты аналоги для расчета объекта оценки

Аналоги продажи

Объект-аналог №1, источник информации

<https://yakutsk.cian.ru/sale/commercial/264955389/>

The screenshot shows a real estate listing on the website yakutsk.cian.ru/sale/commercial/264955389/. The listing is for a commercial building with a trading area of 465.4 m². The price is listed as 20,000,000 RUB. The building is located in the city of Yakutsk, in the district of Spasskiy. The listing includes a main photograph of the interior, a gallery of smaller images, and a detailed description of the property. The description mentions that the building is a two-story office building with a metal frame, built in 2019. It has a trading area of 465.4 m² and a total area of 941 m². The building is equipped with electricity, water, and heating. The listing also includes contact information for the agent, Arkadya Elena, and a phone number: +7 924 161-20-57.

Торговая площадь, 465,4 м²
Сала (Якутия) респ. Якутия, Хатын-Юрковское шоссе, 5-й км 1 на карте

20 000 000 Р
40774 руб/м²

Архитект. Елена
ИП
Начислено 3014 руб
Есть 1842 объекта

6 ЭТАЖИ

+7 924 161-20-57
Помогите, пожалуйста, что нужно для оформления и
заказа. И не забудьте о страховке объекта

Специалист работает с 09:00 до
19:00
Начислено за последние 30 дней
+79243612057

Адрес: Саха
Литовская

465,4 м² **1 из 2** **Свободно**
Площадь Этаж Планировка

Общая информация

Состояние: **Требуется капитальный ремонт**

Представлено здание с земельным участком в районе Спасского района. Первая линия, парковка. Здание торгово-офисное, 2-этажное, металло-каркасное, трубный фундамент, 2019 года постройки. Площадь здания 465 кв.м. Снабжено электричеством, сетью, вода приходящая. В здании 6 комнат. 1 этаж торговый павильон, 2 этаж офис.
Земельный участок 9,41 сот ИЖС.
Средняя кадастровая стоимость на земельный участок 140000

Объект-аналог №2, источник информации
<https://yakutsk.cian.ru/sale/commercial/264176169/>

Торговая площадь, 600 м²
Сала (Якутия) респ. Якутск ул. Чайковского 20 1-й этаж

20 000 000 ₽

ID 62702654
+7 988 315-14-43
+7 988 315-14-42

600 м² Площадь
-1 из 3 Этажи
Свободно Помещение

Общая информация

Тип помещения	здание-павильон
Состояние	Только ремонт
Мебель	Есть

Возможное назначение:
Буд. салон красоты, витрина ювелира, аптека, магазин

Продан трехэтажный магазин и двухэтажный гараж, полностью освобожденные и готовы к продаже. Все вопросы по телефону.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Число просмотров

Участки
61.023749 129.684347
🔍

Земельный участок 14:36:106024:23
Адрес ориентира: Саха Респ. г. Якутск ул. Чайковского, дом 26, участок находится в 4м кило на север от ориентира (Жилой дом)

Под магазин

План ВУ → План КК → Создать участок ЖО →

Информация	Услуги
тип:	Объект недвижимости
вид:	Земельный участок
кадастровый номер:	14:36:106024:23
кадастровый квартал:	14:36:106024
Адрес:	Адрес ориентира: Саха Респ. г. Якутск ул. Чайковского, дом 26, участок находится в 4м кило на север от ориентира (Жилой дом)
площадь участка:	547 кв. м
статус:	Ранее утленный
категория земель:	Земли населенных пунктов:
территориальное использование:	-
по документам:	Под магазин
форма собственности:	Частная собственность
кадастровая стоимость:	2 868 375,01 руб.
дата определения:	01.01.2019
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	20.02.2020
дата публикации:	01.01.2020

Объект-аналог №3, источник информации

https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-yakutsk-4154390376

domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-yakutsk-4154390376

17 275 680 Р Коммерческая недвижимость, 470 м²
В ипотеку от 14% от 100% макс.
Республика Саха (Якутия), Якутск, улица Петра Алексеевича, 14, Якутск, Якутия

Е избранное
Получать push-уведомления

Выбрать ипотечную программу



Связаться с владельцем +7(900)3004555

Коммерческая недвижимость, 470 м²

Административное здание с магазином и кофейней, наземные, нежилые здания, площадь 409,8 кв. м, этажность: 2.
Земельный участок, площадь 844,00 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения административного здания с магазином и кофейней в городе.
Здание расположено в квартале 135 г. Якутск. В непосредственной близости от здания находятся: многоквартирные жилые дома, две школы, детский сад, Якутский медицинский колледж, Якутский колледж оран и инженерии им. П.И. Дуркина.
Транспортная доступность: хорошая. Рядом со зданием имеется 2 парковки.
Расположен до остановки общественного транспорта "Медколледж" (автобус - 4 маршрута) - 200 м.
Адрес: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Петра Алексеевича, д. 14.
Не откладывайте, позвоните прямо сейчас и узнайте детали относительно этой ситуации сегодня!
Всю интересующую информацию вы получите, позвонив или по телефону, или в мессенджерах, или отправив сообщение воспользовавшись формой обратной связи сайта.
Звоните прямо сейчас!
Притягивает к сотрудничеству владельцев недвижимости, риэлторов!
Отличные условия для инвесторов!

Создать заметку Распечатать Получить помощь Пожаловаться

Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Тип: Коммерческая недвижимость Номер в каталоге: 4154390376
Класс здания:
Площадь: 470 м²
Цена: 17 275 680 Р
Цена за м²: 36 757 Р
Тип объекта: Коммерческая недвижимость
Дата публикации объявления: 4/10/2021
Дата обновления объявления: 8/10/2021

Аналоги аренды

Объект-аналог №1, источник информации

<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-yakutsk-3971196070>

domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-yakutsk-3971196070

754 050 ₽
Без комиссии
Без налога

Коммерческая недвижимость, 1508.1 м²
Республика Саха (Якутия), Якутск, ул.дд.Родинокого, 24.
Якутск, Якутия

В избранное
Получить похожие объявления



11 из 17



Связаться с владельцем +7(914)317070

Коммерческая недвижимость, 1508.1 м²

ОБЪЕКТ Предлагается в АРЕНДУ по лучшей цене полностью 2-о этажные нежилого помещения (Торговый корпус), общей площадью 1508,1 кв. м., 2008 года постройки, расположенные по адресу Республика Саха (Якутия), ул.дд.Родинокого, 24, территория рынка Мончегинская (9 корпус). Здание капитального каркасного, фундамент металл-таубы, наружные стены из шлакоблока, железобетонные перегородки и/ли плиты, полы бетонные. Здание имеет несколько выходов. Состояние объекта хорошее, требуется косметический ремонт (нужно предоставить канализацию по аренде, замена на ремонт помещения). Также оплачивается собственн-ой котельной, свои трансформаторные подстанции, вода – Водоканал, канализация – собственная сеть на 15 кубов (исключение в центральной канализации в 2021 году). Сбоку по согласованию не будет. Все этажи объекта условно разделены на отдельные широкое помещения магистральными перегородками, которые легко могут быть демонтированы в единое пространство (1 этаж - 734,1 кв.м/2ой этаж - 774 кв. м.). Высота потолка: 1 этаж - 2,5 метра, 2 этаж - 4 метра. Помещение можно парковать под любой вид деятельности или бизнеса: склад, магазин, торговый центр, бизнес-центр, гостиница, детский сад, школа, спортивный зал и т.п.

Рядом очень динамично строятся многоквартирные дома и растут новые микрорайоны. Также расположен земельный участок площадью 25 0 сот. находящийся в собственности.

Создать заметку Распечатать Получать похожие Показать карту

Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Тип: Коммерческая недвижимость	Дата публикации объявления: 26.09.2021
Комиссия: нет	Дата обновления объявления: 10.10.2021
Залог: нет	Номер в каталоге: 3671196070
Класс здания:	
Площадь: 1508.1 м²	
Цена: 754 050 ₽	
Цена за м²: 500 ₽	
Тип объекта:	

Объект-аналог №2, источник информации
<https://youla.ru/yakutsk/nedvijimost/kommercheskaya-nedvijimost/arienda-torghovoie-promieshchieniie-394-m2-60dcfeae129c7a50d3174baa>

Аренда, торговое помещение, 394.2 м² 280 000 Р

Местонахождение: Россия, Республика Саха (Якутия), Якутия, Покровка на карте Чирчымовского

Описание: Сдается 1-этажный торгово-выставочный павильон на 1-ой линии со складским помещением общей площадью 394,2 кв.м. Площадь складского помещения 83,4 кв.м., торговый выставочный павильон 310,8 кв.м., здание расположено близко к центру города по улице Чернышевского 19/1 у АЗС-4 Саднартагазбыт (Юла, Рамко, ЧАПС Якутия, база Ленвенторг).

Все в собственности, назначение здания и участка "Организация торговли", Амгронные газовой отапливания, выкость с насосом 3 куба, септик 6 кубов. Территория огорожена профлистом, в пред центральным входом обустроена парковка. Мобильта 4-акцид. Мурибни местоположения у дороги.

В аренду не включена стоимость энергопотребления, водоснабжения и водоотведения. Отопление в оплату включено. Сдается на длительный срок. Дом, здание: скоренный ремонт Номер в базе: 6032701. Район: Залос.

Тип строения	Торговоепомещение
Тип сделки	Аренда
Классификация	Авант
Площадь	394.2 м ²
Цена за весь объект в месяц	280000 Р

doska.ykt.ru/13324220

369 м², коммерческая недвижимость, сдаю в аренду

14 окт. 10:24 | 1738 | 19

Подать объявление



500 руб.

Характеристики

Тип:	Здание	Район:	Саймак
Общая площадь, м²:	369		
Адрес:	Чайковского, 32а		
Агентство:	Республиканское Агентство Недвижимости		

Описание

У дома, на первой линии здания отдельно стоящее 2-этажное ЗДАНИЕ с автономным газовым отоплением-выходит очень экономно, свет, центральная вода, централизована канализация, все здание - за 500 руб/м² в м.п. или 1 этаж -170 кв.м. 1 кв.м. за 550 руб., 2 этаж-182 кв.м. 1 кв.м. за 500 руб. Есть парковочные места, парадный выход и 2 входа двери, 2 двери двери ВСЕ в готовности!
Помещение освобождено, долги нет. Договор с поставщиками услуг действующий!



Правила публикации объявления

+7 914 273 9972

Услуги по подбору объектов недвижимости

Заинтересоваться

Новостройки



Застройщик: Тагит-СООО
Адрес: Газетный Строй



Застройщик: Илим-Новос
ОАО ИИТ
Адрес: Микрорайонный
поселок и пос.Медный
заточенный в зак.зоне,
1821-Рыбинск

Все новостройки

Аналоги земельные участки

Объект-аналог №1, источник информации <https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-yakutsk-3946901408>

The screenshot shows a real estate listing on the website domofond.ru. The main listing is for a 10-sotka residential plot in Yakutsk, priced at 10,000,000 RUB. The listing includes a large photo of a green field with a tree, a map showing the location, and a gallery of smaller images. Below the main image is a green button to contact the owner with the phone number 961 967-73-75. The listing is categorized as 'Земли поселений, 10 соток' (Residential land, 10 sotka). A detailed description follows, mentioning the plot's location near the Kalynda and Vestuzhskaya-Maryinskaya roads, its suitability for a store, and the possibility of increasing the area. At the bottom, there are utility icons for creating a ticket, calculating, getting a loan, and contacting. A section titled 'Информация о предложении' (Information about the offer) provides key details: Type: Участок; Distance from center: 0 km; Area: 10 sotka; Price: 10 000 000 RUB; Price per sotka: 1 000 000 RUB; Object type: Земли поселений; Publication date: 20/8/2021; Update date: 20/8/2021.

domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-yakutsk-3946901408

10 000 000 ₽
В ипотеку от 85 212 RUB/мес.

Земли поселений, 10 соток
Республика Саха (Якутия), Якутск, улица Кальвица, 21Б, Якутск, Якутск

В избранное
Получить паспорт объявлений

Выбрать ипотечную программу

1 кв 7

Связаться с владельцем
961 967-73-75

Земли поселений, 10 соток

В Продаже Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под магазин. Площадь: 10 сот. Адрес: Кальвица 21Б. Паралель линия, у асфальта, ровный, на парковке центральные дороги Кальвица и Вестузская-Марьинопол. Прокладки воды и автодорожки асфальт. Идеально подходит под большой магазин, торговый центр, автомойку, кафе, демонтированную мастерскую и прочее. При изменении назначенных документов можно построить ИЖС (стальби), рядом стоит деревянная дача, которую можно расширить и увеличить площадь участка для получения разрешения на строительство. Дача на развивающийся район города. Идеальное тихое зеленое инвестиционное соседство. Рассмотрите варианты предложения по строительству объектов на данном участке. Кадастровый (для условный) номер 5214:36:03018:241.

Создать заявку Распечатать Получить звонок Позвонить

Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Тип: Участок
Расстояние от центра: 0 км
Площадь: 10 соток
Цена: 10 000 000 ₽
Цена за сотку: 1 000 000 ₽
Тип объекта: Земли поселений
Дата публикации объявления: 20/8/2021
Дата обновления объявления: 20/8/2021

Номер в каталоге: 3946901408

Объект-аналог №2, источник информации

https://yakutsk.domclick.ru/card/sale_commercial_land_1438553243

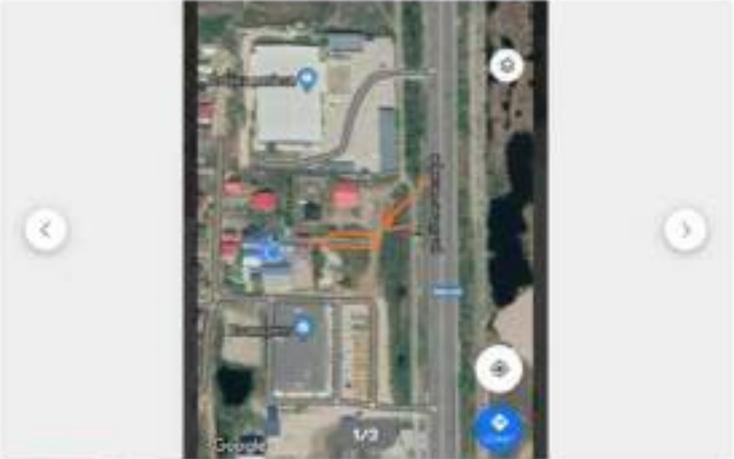
→ ↻ yakutsk.domclick.ru/card/sale_commercial_land_1438553243

Продаётся земельный участок, 3 сот.

2 700 000 ₽
900 000 ₽/сот.

14 июня 2021 86

Республика Саха (Якутия), Якутск, улица Аякстрада 50 лет Октября, 1/10 [На карте](#)



3 сот,
Площадь

Описание

Продаётся земельный участок под строительство магазина.

- Площадь 300 кв м
- разрешение на строительство и тех. условия на руках;
- участок находится на первой линии, рядом с Оптимистроф
- участок ровный, сухой, вгаражен.
- свет подключен.

[Пожалуйста](#)

ООО "ААРТЫК КОНСАЛТИНГ" [найти](#)

ААРТЫК Папа Бурнашева 
В объявлении
На DomClick 1 год 5 мес.

 Забронировать продавца.
Номер защищён от СМС

+7 (909) 382-88-06

или

 Позвонить безопасно

Объект-аналог №3, источник информации

https://yakutsk.domclick.ru/card/sale_commercial_land__1460127936

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing. At the top, there are navigation buttons: "В поиск", "Сохранить", "Поделиться", and a share icon. The main content area features the following information:

- Headline:** "Продаётся земельный участок, 7 сот." (Commercial land for sale, 7 plots).
- Price:** "6 500 000 ₽" (6,500,000 RUB) and "928 571 ₽/сот." (928,571 RUB per plot).
- Details:** "19 авг. 2021 @ 42" (19 Aug 2021, 42 views).
- Location:** "Республика Саха (Якутия), Якутск, мкр Марха [На карте](#)" (Republic of Sakha (Yakutia), Yakutsk, mkr Marha, [on map](#)).
- Plot Size:** "7 сот. Площадь" (7 plots, Area).
- Description:** "Отопленный участок, плановый год, производство/магазин." (Heated plot, planned year, production/store).
- Call to Action:** "Позвонить" (Call).
- Location Map:** A map showing the plot's location in Yakutsk, with a blue pin and a "На карте" button.

On the right side, there is a sidebar for "ЦН ЛИДЕР" (Top Agent) featuring:

- Agent:** "БИ Брокер Ипотечный" (BI Mortgage Broker).
- Stats:** "1 объявление" (1 listing), "На ДомКлик 1 год 6 мес." (On DomClick 1 year 6 months).
- Message:** "Пожалуйста, напишите, что нашли это объявление на ДомКлик" (Please write that you found this listing on DomClick).
- Contact:** "+7 (924) 466-65-85" and "WhatsApp" button.
- Feature:** "Позвонить бесплатно" (Call for free).

Приложение 2. Документы, предоставленные Заказчиком

07.10.2021 Выписка из ЕГРН об ОИ
ФГИС ЕГРН

информационно-справочная система

Результат

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

По ответам на запрос от 05.10.2021 г., поступившего на рассмотрение 06.10.2021 г., сообщается, что сведения записи Единого государственного реестра недвижимости:

Объект недвижимости				
Лист №	Листов в	Всего листов раздела 1	Всего разделов	Всего листов записи
06.10.2021	№ 98.1021.421000117			
Кадстровый номер:			14:35:107001:4488	
Номер кадастрового квартала:		14:35:107001		
Дата присвоения кадастрового номера:		01.07.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Идентификационный номер: 98.401.000.1002.001005, Условный номер: 14:35:000192501000		
Адрес:		Республика Саха, г. Якутск, о. Жолды, ул. Северная, д. 2		
Площадь, кв. м:		424,8		
Назначение:		Новое здание		
Назначение:		Административно-торговое здание		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		3		
Материал наружных стен:		По проекту отапливаем		
Годовая норма эксплуатации по назначению строения, данность отсутствует:				
Год завершения строительства:		1998		
Кадастровая стоимость, руб.:		2003508,57		
Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН		
Подпись регистратора:		Подпись		
Подпись заявителя:		Подпись, фамилия		

М.П.

07.10.2021

Выписка из ЕГРН об ОН

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

Лист 1

На основании запроса от 07.10.2021 г., поступившего на рассмотрение 06.10.2021 г., сообщается, что объект записан Единого государственного реестра недвижимости:

Данные об объекте недвижимости	
Дата № Выписка Д	Всего листов реестра Д
06.10.2021 № 06/2021/021800237	Здесь реестра
Кадастровый номер	14:05:007001/488
Кадастровый номер иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	14:05:007001/79
Кадастровые номера земельных, жилищно-строительных и иных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, на которых образованы объекты недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о наличии объекта недвижимости в составе предприятия или государственного учреждения:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если имеется в составе единого недвижимого комплекса объекты недвижимости, расположенные на этом земельном участке:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	земельный участок
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Кадастровый инженер Сергеева №14-14-373
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, данные уточнены"
Общая оценка:	Сведения о наличии, количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус "актуальные, данные уточнены". Права (гражданские права, приобретенные объектом недвижимости) зарегистрированы на данный объект недвижимости с количеством этажей, количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СИБИРЬЛН РОССНИ" ИНН 770703883
Государственный реестратор	ФГИС ЕГРН
000002 наименование должности	получить
	получать, формируя

М.П.

07.10.2021

Выписка из ЕГРН об ОИ

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

Лист 2

Земельный участок		Идентификационный номер	
Лист №	Таблица №	Всего листов раздела №	Всего объектов
06.18.2021	№ 99/2021/421890237		14:35:107001-4488
Кадстровый номер:		14:35:107001-4488	
1. Правовый статус (правовой режим):	1.1. Земельный участок		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 14:35:107001-4488-14/001-2018/17 от 07.03.2018		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:		Ипотека	
дата государственной регистрации:		14.08.2018	
номер государственной регистрации:		14:35:107001-4488-14/001-2018-26	
сроки, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 07.08.2018 по 29.02.2028	
вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893	
основание государственной регистрации:		Документы №0603N40G0CYKQ1Q0RW1L26P01 от 07.08.2018; Кредитный договор №0603N418GNYKQ1Q0RW1L26P от 29.02.2018	
вид:		Зарядное ограничение	
дата государственной регистрации:		20.05.2021	
номер государственной регистрации:		14:35:107001-4488-14/054/2021-26	
сроки, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		ОСН по ИИН и ВАР по г. Якутск	
основание государственной регистрации:		Тринадцатые и четырнадцатые отчеты по имуществу детей от регистрации граф №4007183/8-1442 от 18.09.2021, ОСН по ИИН и ВАР по г. Якутск	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование организации		наименование	наименование, фамилия

М.П.

07.10.2021		Выписка из ЕГРН об ОН	
Информация об объекте недвижимости			
Лист №	Листов 2	Всего листов документа 2	Всего страниц: _____
06.10.2021 № 59/2021/2018/0237		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		14:35:107001:4488	
3.1.3	вид:	Запрещенная регистрация	
	дата государственной регистрации:	28.07.2021	
	номер государственной регистрации:	14:35:107001:4488:14:054:2021-17	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.1.4	вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Выкупной ГОСП УФССП России по Республике Саха (Якутия)	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf) №1893/06007/1437 от 26.07.2021. Выкупной ГОСП УФССП России по Республике Саха (Якутия)	
	вид:	Запрещенная регистрация	
	дата государственной регистрации:	15.10.2019	
3.1.5	номер государственной регистрации:	14:35:107001:4488:14:115:2019:21	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Выкупной ГОСП УФССП России по Республике Саха (Якутия)	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf) №14794262/1437 от 14.10.2019. Выкупной ГОСП УФССП России по Республике Саха (Якутия)	
3.1.6	вид:	Запрещенная регистрация	
	дата государственной регистрации:	28.07.2021	
	номер государственной регистрации:	14:35:107001:4488:14:054:2021-28	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.1.7	вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Выкупной ГОСП УФССП России по Республике Саха (Якутия)	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf) №1893/06007/1437 от 26.07.2021. Выкупной ГОСП УФССП России по Республике Саха (Якутия)	
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись:	печать, фамилия

M.II.

Отчет №1006Ю/10/21 от 15 октября 2021г.

07.10.2021 Ведомка на ЕГРН об ОН

ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Лист № 1 из листа 1 № листа раздела 1:- Всего разделов Листы документа: _____

06.08.2021 № 90/2021/421800237 14:55:107601/4188

Кадастровый номер: 14:55:107601/4188

вид: дата государственной регистрации: вид государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости: срок, в течение которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации	Вид объекта регистрации: 23.04.2021 14:55:107601/4188-14:01/5:2021-25 ОСП на ИЖН и ВАРН по г. Якутск Постановление о записе об обременении объектов по регистрационным (407/2048861850/442 от 20.04.2021), ОСП на ИЖН и ВАРН по г. Якутск
--	---

Государственный регистратор		ФГИС: ЕГРН
ИНФОРМАЦИОННОЕ ДОПОЛНЕНИЕ	НАРИОС	ИНФОРМАЦИОННО

N.I.U.

07.10.2021		Выписки из ЕГРН об ОИ:	
выдана индивидуальна			
Дат. №	Выписка 1	Виды объектов недвижимости 1-	Всего разделов: _____
06.10.2021 № 50/2021/021800237			Итого листов выписки: _____
Кадстровый номер:		14:35:107801:4488	
1. Правообладатель (правообладатели):		1.2. наличие и правообладатели отсутствуют	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.2. не зарегистрировано	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:		Запрещение регистрации	
дата государственной регистрации:		21.05.2020	
номер государственной регистрации:		14:35:107801:4488-14:113:2020-22	
рек. на которой установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.2.1.			
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Якутский ГУСП УФССП России по Республике Саха (Якутия)	
основание государственной регистрации:		Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf) №4351/2611/142 от 17.05.2020, ОСП по ПРН в ИАИП по С. Якутск	
вид:		Запрещение регистрации	
дата государственной регистрации:		03.12.2020	
номер государственной регистрации:		14:35:107801:4488-14:113:2020-23	
рек. на которой установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.2.2.			
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Якутское ГУСП УФССП России по Республике Саха (Якутия)	
основание государственной регистрации:		Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf) №17504932/1437 от 30.11.2020, Якутское ГУСП УФССП России по Республике Саха (Якутия)	
Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН	
Полное наименование документа:		дата:	подпись, фамилия

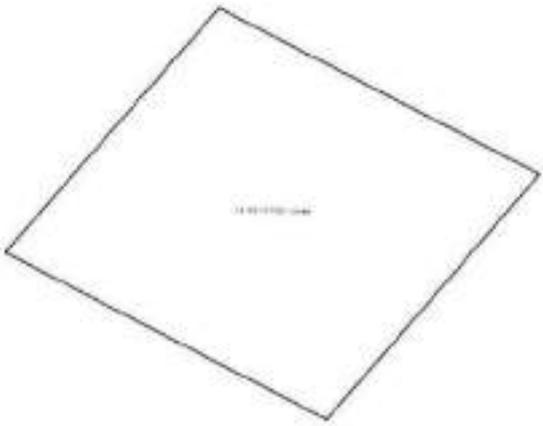
М.П.

07.10.2021

Выписка из ЕГРН об Отр.

Лист 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Объект недвижимости: объект недвижимости

Единица			
ИОТ объекта недвижимости			
Лист №	Листов 2	Всего листов 2	Всего листов 2
46.10.2001	№ 99/2021/421000237		
Кадастровый номер:	54:05:107001:4488		
Схема расположения объекта недвижимости на территории участка			
			
Местный (1)	Установки оборудования		
Бюджетный регистратор			ОГРН ЕГРН
ИНН/ОГРН налогоплательщика		ИНН/ОГРН	ИНН/ОГРН/ФОНД

М.П.

07.10.2021

Выписка из ЕГРН об ОИ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Список параметров объекта недвижимости

Лист 5.1

Идентификация объекта недвижимости						
Лист № Выписка 5.1 Номер документа № 5.1.1 Номер раздела _____ Номер листа выписки _____						
Кад. номер выписки 06:05:007001:4488						
1. Сведения о информации характеризующей форму объекта недвижимости						
Система координат: МСК-48						
Выс. № _____						
Номер знака	Координаты, м		Размер, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек, м	Глубина, метра, м	
	X	Y			И1	И2
1	2	3	4	5	6	7
1	6095820.22	2543906.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0	7
2	6095813.19	2543917.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
3	6095807.16	2543910.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
4	6095809.20	2543909.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
1	6095820.22	2543906.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
2. Сведения о параметрах высоты и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости						
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		
Государственный реестр					ФГИС ЕГРН	
Инициалы и фамилия должностного лица			Инициалы		Инициалы, фамилия	

МЛ

07.10.2021

Выписка из ЕГРН об ОИ

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

Лист 3.1

Здание						
влад. объект недвижимости						
Лист №	Листов 5.1		Всего листов (листа) 5.1	Всего разделов	Всего листов (листа)	
08.10.2021 № 99/2021/02188/237						
Кадастровый номер:				14:35:107001-488		
3. Сведения о характерных признаках строения (контура объекта недвижимости) и контуре (контурах) иных зданий, сооружений, объектов недвижимости (строительстве)						
Система координат: МСК-48						
Масштаб:						
Помехи характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Длины, метров, м		Кадестровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		III	III	
1	2	3	4	5	6	7
Государственный реестр				ФГИС ЕГРН		
однопараметрические данные				выданы		выданы в формате

МД

10.10.2021

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости

ФГИС ЕГРН

наименование органа регистрации

Ридзс 1

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

На основании запроса от 05.10.2021 г., поступившего на рассмотрение 06.10.2021 г., сообщаем, что согласно вписке Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
Лист № _____ Раздела 1	№ участка (кадастровый)
06.10.2021 № 99/2021/421800356	14:35:107001:29
Кадастровый номер:	
Номер кадастрового квартала:	14:35:107001
Дата присвоения кадастрового номера:	27.02.2007
Район присвоения государственной учетной номер:	Инициальный номер:
Адрес:	Республика Саха (Якутия), г. Жатай, ул. Северная, д.2
Площадь:	255 +/- 0 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	720798,3
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	14:35:107001-488
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия
	М.П.

08.11.2021

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Сведения о характеристиках объекта недвижимости
 Милослава излученная недвижимость
 Район 1

Земельный участок

Лист № _____ Радела 1. Всего листов раздела 1: _____ Всего листов выписки: _____

06.10.2021 № 99/2021/421800356

Кадастровый номер: 14:35:107001130

Категория земель:	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования:	Вид назначения
Сведения о кадастровом квартале:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, особой зоне:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждён проект межгосударственной территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор	ФГИС ЕПН
полное наименование должности:	начальник
	М.П.
	инициалы, фамилия

08.10.2021

Выписка из ЕИРМ об объекте недвижимости

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

Лист 1

Земельный участок		Генеральный план территории	
Лист № _____	Раздел 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего листов выписки: _____
06.10.2021 № 99/2021-421800356			
Кадастровый номер:		14:35:107601:29	
Условный номер земельного участка:		данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) назначении договора, предусмотренных постановлением и соглашением с земельным законодательством исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления нахождение и государственной или муниципальной собственности земельного участка, для строительства нового дома социального назначения или нового дома коммерческого назначения:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) распоряжении на имя объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель для земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:		данные отсутствуют	
Сведения о планировании сноса или реконструкции границ земельных участков:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "вступившие, ранее учтенные"	
Сособы отчуждения:		Сведения необходимые для заключения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заключения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заключения раздела 4.2 отсутствуют.	
Почтовый ящик:		ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СБЕРБАНК РОССИИ" ИНН 7707083893	

Государственный регистратор		подпись	
наименование должности			
			ИПИС ЕИРМ
			подпись, фамилия, имя, отчество
			М.П.

06.10.2021

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости

Раздел 2

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

Земельный участок		Итого листов выписки: _____	
Лист № _____	Раздел 2	Всего листов раздела 2: _____	Коды листов выписки: _____
06.10.2021 № 99/2021/421800356			
Кадастровый номер: 14:35:107001:29			
1. Правообладатель (правообладатели)			
1.1. Любимова Екатерина Александровна			
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:			
2.1. Собственность, № 14:35:107001:29-14:001/2018-2 от 07.03.2018			
Сравнение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:	Зарегистрировано		
дата государственной регистрации:	27.04.2021		
номер государственной регистрации:	14:35:107001:29-14:115/2021-10		
3.1.1. Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
лишь, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
ОСН по ИПН и ВАРН по г. Якутск			
основание государственной регистрации:			
Поставление и запись на совершение действий по регистрации (п/у №8566185091442 от 20.04.2021, ОСН по ИПН и ВАРН по г. Якутску			
вид:			
Ипотека			
дата государственной регистрации:			
14.08.2018			
номер государственной регистрации:			
14:35:107001:29-14:001/2018-5			
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
с 07.03.2018 по 25.02.2028			
3.1.2. Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893			
основание государственной регистрации:			
"Договор ипотеки" №66603N4GGSNYKQ1Q8RW1UZ6P361 от 07.08.2018; "Кредитный договор" №66603N4GGSNYKQ1Q8RW1UZ6P от 26.02.2018			

Государственный регистратор	полная	ФИОС ЕРПН	инициалы, фамилия
полное наименование должности		М.П.	

№1006Ю/21

Владельчий участок			
Лист № _____ Рядовая 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
06.10.2021 № 99/2021/421800356			
Кадастровый номер: 14-35/107001-29			
9802:	Зарегистрировано:	14-35/107001-29	
дата государственной регистрации:	21.05.2020		
номер государственной регистрации:	14-35/107001-29-14/15-2020-7		
3.1.3. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Жуковский ГОСП УФССП России по Республике Саха (Якутия)		
3.1.3. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Поставление и шпурте на совершение действий по регистрации (pdf) №43551261/1442 от 17.05.2020, ОСП по ИИИ и ВАШ по г. Якутску		
основание государственной регистрации:	Зарегистрировано		
вид:	20.05.2021		
дата государственной регистрации:	14-35/107001-29-14-05-4-2021-11		
номер государственной регистрации:	ОСП по ИИИ и ВАШ по г. Якутску		
3.1.4. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Поставление и шпурте на совершение действий по регистрации (pdf) №490716318/1442 от 18.05.2021, ОСП по ИИИ и ВАШ по г. Якутску		
3.1.4. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Зарегистрировано		
основание государственной регистрации:	15.10.2019		
вид:	14-35/107001-29-14/15-2019-6		
дата государственной регистрации:	Жуковский ГОСП УФС СП России по Республике Саха (Якутия)		
номер государственной регистрации:	Поставление и шпурте на совершение действий по регистрации (pdf) №147594262/1437 от 14.10.2019, Якутский ГОСП УФС СП России по Республике Саха (Якутия)		
3.1.5. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.5. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
основание государственной регистрации:			
Государственный регистратор			
личное наименование должности		имя	ФИОС И ПИ
			инициалы, фамилия
М П			

07.10.2021

Выписка на ЕПН об области недвижимости			
Земельный участок			
Лист №	Решение №	Всего листов раздела №	Всего листов выписки:
06.10.2021	№ 90.2021/421800356		
Кадастровый номер:		14:35:107001:29	
тип:	Запрещение регистрации		
дата государственной регистрации:	28.07.2021		
номер государственной регистрации:	14:35:107001:29-14/054/2021-13		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Является ГИСН УФССП России по Республике Саха (Якутия)		
лицо, в пользу которого установленно ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Поставщиком о запрете на совершение действий по регистрации (с/д/у №) 893162-46/1437 от 26.07.2021, Якутское ГИСН УФССП России по Республике Саха (Якутия)		
основание государственной регистрации:	Запрещение регистрации		
вид:	28.07.2021		
дата государственной регистрации:	14:35:107001:29-14/054/2021-12		
номер государственной регистрации:	Является ГИСН УФССП России по Республике Саха (Якутия)		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Поставщиком о запрете на совершение действий по регистрации (с/д/у №) 316097/1437 от 26.07.2021, Якутское ГИСН УФССП России по Республике Саха (Якутия)		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	основание государственной регистрации:		
основание государственной регистрации:			
Государственный регистратор	М.П.		
полное наименование должности	подпись		ФГИС ЕПН
			инициалы, фамилия

07.10.2021

Земельный участок		Выписка из Единого государственного реестра недвижимости	
Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2:	Всего листов выписки:
06.10.2021 № 99.2021/421800356		14:35:107001/29	
Кадастровый номер:			
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.2.	данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2.	не зарегистрированы
	Обременение: права и обременение объекта недвижимости:		
	код:		
	дата государственной регистрации:	Записи не зарегистрированы	
	номер государственной регистрации:	03.12.2020	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	14:35:107001/29-14/15/2020-8	
3.2.1.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Якутское ГООП УФРС СП России по Республике Саха (Якутия)	
3.	основание государственной регистрации:	"Установление в зрелости на совершение действий по регистрации (pdf) №1743502/1437 от 30.11.2020, Якутское ГООП УФРС СП России по Республике Саха (Якутия)	
	вид:	Записи не зарегистрированы	
	дата государственной регистрации:	01.02.2021	
	номер государственной регистрации:	14:35:107001/29-14/15/2021-9	
3.2.2.	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Якутское ГООП УФРС СП России по Республике Саха (Якутия)	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	"Установление в зрелости на совершение действий по регистрации (pdf) №1743502/1437 от 30.11.2020, Якутское ГООП УФРС СП России по Республике Саха (Якутия)	
4.	основание государственной регистрации:	не зарегистрировано	
4.	даты вступления в законную силу:	данные отсутствуют	
5.	записанные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	сведения о взыскании в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	сведения о наличии решения об аресте объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9.	правовое положение и сведения о наличии или отсутствии, а также регистрационных сведений о предоставлении государственной регистрации права (перечень):	данные отсутствуют	

01.10.2021

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости

прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки и иные сделки недвижимости;	
Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимости и в силу закона со стороны третьих лиц, органы;	данные отсутствуют
Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения;	

Государственный регистратор		ИНН/ОГРН	инициалы, фамилия
полное наименование должности	подпись		

М.П.

06.10.2021

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объеме недвижимости

Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объеме недвижимости
 Описание местной единицы земельного участка

Земельный участок			
Лист №	Раздел №	Местная единица	
06.10.2021	№ 99/2021/421800356	Всего листов раздела 3:	Всего листов выписки
Кадстровый номер:	14:35:107001:29		

План (чертеж, схема) земельного участка	
	
Масштаб: 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор	ФГИС ЕДРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	подпись
	М.П.

09.10.2021

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости

Лист 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости.

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
Лист № <u>3.2</u>	Район <u>3.2</u>	Всего листов раздела <u>3.2</u>	Всего листов выписки
(тип объекта недвижимости)			
06.10.2021 № 99/2021/421800356		Всего разделов	
Кадастровый номер		14:35:107001:29	

Сведения о характеристиках точек границ земельного участка

Система координат: МСК-48

Зона №

Номер точки	Координаты			Описание записей на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат точек границ земельного участка, м
	X	Y	Z		
1	2	3	4	5	
1	6895806.35	2543918.49		данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	6895802.13	2543915.8		данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	6895804.58	2543912.02		данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	6895801.63	2543910.14		данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	6895809.11	2543898.6		данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	6895812.06	2543900.48		данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	6895814.37	2543896.91		данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	6895819.94	2543900.46		данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	6895817.65	2543904.63		данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	6895820.7	2543906		данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	6895819.82	2543907.34		данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	6895821.42	2543908.36		данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	6895817.13	2543914.99		данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	6895815.53	2543913.97		данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	6895813.22	2543917.54		данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор	полное наименование организации	М.П.	ФГИС ЕПН
		подпись	инициалы, фамилия

07.10.2021

Выписка из ЕИРЧН об объеме недвижимости

Лист 3.2

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

Земельный участок			
Лист №	Раздел 3.2	Всего листов раздела 3.2 :	Всего листов выписки :
06.10.2021 №	99/2021/421800356		
Катастровый номер:	14:35:107601.29		

Сведения о характеристиках точек границы земельного участка

Система координат: МСК-48
 Зона №:

Номер точки	Координаты		Описание измерений на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
16	6395308.3	2543914.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор			ФГИС ЕИРЧН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Министерство имущественных отношений РС(Я)
ГУП "Республиканский центр технического учета и
технической инвентаризации"
Якутский филиал

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание : административно - торговое

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Район (улуус):

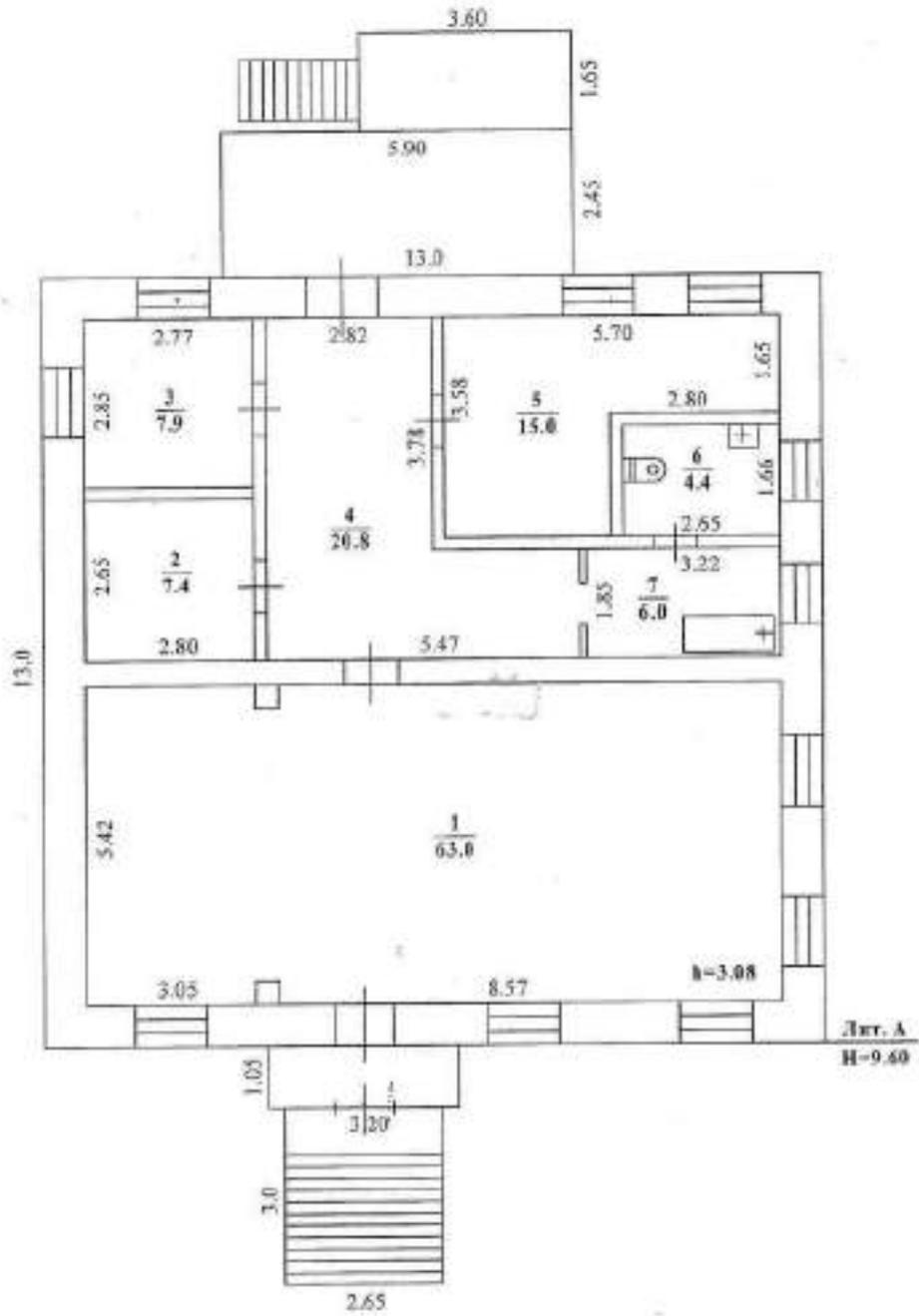
Город (поселок): Жатай

Улица: Северная

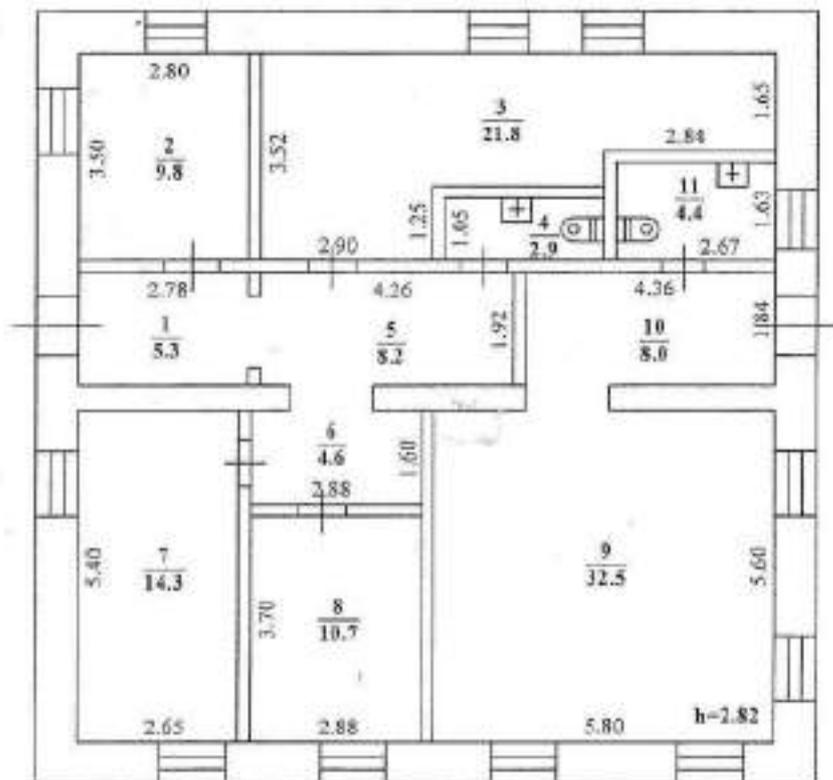
№ здания: 2

Инвентарный номер	98 401 000 / ЯК2 / 000685					
Условный номер						
Кадастровый номер						

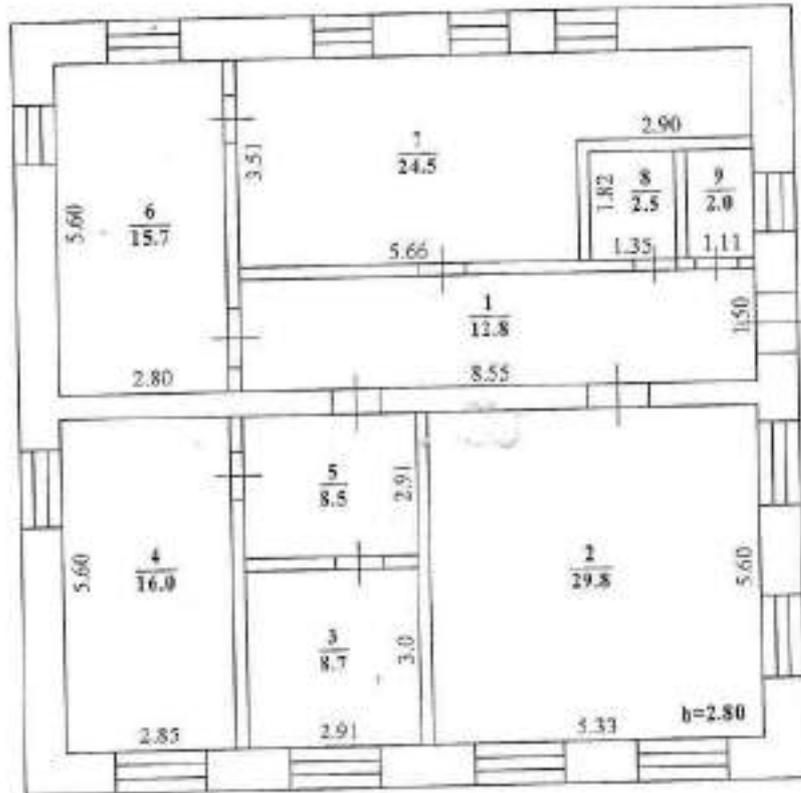
Дата обследования объекта учета " 05 " декабря 2007 г.



Иив №	Якутский филиал ГУП "РЦТИ"		г. Якутск
Лист № 1	План 1-го этажа п. Жатай ул. Северная, 2		М 1:100
Дата	Исполнители	Ф.И.О.	Подписи
05.11.07	специалист	Филиппова Г.Д.	<i>[Signature]</i>
	проектировщик	Кузьмина А.А.	<i>[Signature]</i>
	директор	Дедешко В.Е.	<i>[Signature]</i>



Инь№	Якутский филиал ГУИ "РНТИ"	г. Якутск	
Лист № 2	План II-го этажа п. Жатай ул. Северная, 2	М 1:100	
Дата	Исполнитель	Ф.И.О.	Подпись
05.12.07	специалист	Филиппова Г.Д.	<i>[Signature]</i>
	руководитель группы	Кузнецова А.А.	<i>[Signature]</i>
	архитектор	Дедюшко В.Е.	<i>[Signature]</i>



Имя №	Якутский филиал ГУП "РЦТИ"	г. Якутск	
Лист № 3	План III-го этажа п. Жатай ул. Северная, 2	М 1:100	
Дата	Исполнители	Ф.И.О.	Подпись
05.12.07	инженер	Филиппова Т.Д.	<i>[Signature]</i>
	руководитель отдела	Кузьмина А.А.	<i>[Signature]</i>
	директор	Дедешко В.Е.	<i>[Signature]</i>

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера **А**

Год постройки: **1988**

Группа капитальности:

Число этажей: **3**

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (трещины, пятна)	Уд. износ по экспертным данным по таблице	Целевые коэффициенты износа (поправки к уд. износу)	Уд. износ по экспертным данным по таблице	Износ элементов, %	Процент износа к среднему (гр. 2) * 100
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты	ж/б свая	осадка				30	
2	а) стены и перегородки отделка	мелкие блоки шп-ка, побелка	трещины				30	
	б) перегородки	— // —					25	
3	перегородки	каркасные	ж/б плиты				25	
		массивные	— // —					
		надвешенные						
4	Крыша	шифер				-		
5	Полы	плитка линолеум					45	
6	окна	стекляные	2-е створные стеклопакеты				40	
		дверные	престые филенчатые					
7	Внутренняя отделка	стеновые панели шп-ка, побелка обои, покраска					30	
8	Сен. и электротехн. устройства	отопление	да				45	
		вентиляция	да					
		канализация	да					
		гор. водоснабж.						
		канализ.						
		электроосвещ.	да					
		радио						
		телефон						
		вентиляция						
		лифты						
газоснабжение								
9	Прочие работы	разные						
				Итого.....	100	к	с	

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\% \text{ износа по стр. 8} * 100}{\text{Удельный вес стр. 8} * 100} = 25 \%$

XIII. Ограждения и сооружения (замошения) на участке

Латера.	Наименование осужденный и сооружений	Материал, конструкция	Размеры	Процесс			Измерения	Стоимость измерения по таблице	Площадь на архитектурный район	Восстановительная стоимость, руб	% износа	Действительная стоимость, руб
				№ сборки	№ таблицы							

XIV. Общая стоимость, руб.

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Дворовые сооружения		Всего	
	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная
1	2	3	4	5	6	7	8	9
2007								

XV.Отметки об обследованиях

Дата выполнения работ	Исполнитель			Проверил (руководитель группы)		Проверил (директор)	
	Должность	Фамилия, имя, отчество	Подпись	Фамилия, имя, отчество	Подпись	Фамилия, имя, отчество	Подпись
06.12.2007	инженер	Филиппова Т.Д.	<i>Т.Д. Филиппова</i>	Кузьмина А.А.	<i>А.А. Кузьмина</i>	Деленко В.Е.	<i>В.Е. Деленко</i>

XV.Отметки об обследованиях

Дата обследования	Ф.И.О. Подпись исполнителя	Ф.И.О. Подпись проверяющего	Подпись начальника Печать
1	2	3	4

Приложение 3. Документы оценщика

Документы оценщика

Настоящим сообщаем о соответствии ООО «АВЕРТА ГРУПП» требованиям Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ в отношении количества оценщиков в штате оценочной компании.

ФИО специалиста-оценщика	Квалификация, документы о профессиональном образовании
Тышкевич Евгений Валентинович (Оценщик)	- Диплом Московского государственного университета имени М.В. Ломоносова, 1999г. ДВС 0013635
	- Аккредитованное образовательное частное учреждение высшего образования «Московский финансово-юридический университет МФЮА». Диплом на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса), 2017г. 772403015111 - Волгоградский государственный технический университет Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Судебная финансово-экономическая экспертиза», 2020 г., Д.ДПО №004710
	- Член НП саморегулируемая организация «Деловой союз оценщиков», Свидетельство №993 от 21.03.2017
	-Страховщик: АО «АльфаСтрахование» Полис № 0991R/776/0000001/21 от 14 января 2021 г.; Срок действия: 01.02.2021 г. по 31.01.2022 г.; Страховая сумма: 30 000 000,00 рублей (тридцать миллионов рублей).
	- Квалификационный аттестат №018847-2 от 16 апреля 2021 г. по направлению «Оценка движимого имущества» -Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» №029169-1 от 06.09.2021г.

Генеральный директор
ООО «АВЕРТА ГРУПП»

/Шаров А.А./

ПОЛИС

**к договору страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки № 922/1929240476**

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (125047, г. Москва, ул. Гашева, д.12, стр.1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщика», утвержденными Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «25» марта 2021 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	ООО «АВЕРТА ГРУПП» 119180, г. Москва, ул. Якиманка Б., д. 31, эт. 3 пом. 1 ИНН 7713710670 р/с 40702810497870000048 ПАО «РОСБАНК» БИК 044525256 к/с 30101810000000000256
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 15.04.2021г. по 24 часа 00 минут 14.04.2022г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая государственную кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 15.04.2017 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Препявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	1.000.001.000 (Один миллиард одна тысяча) рублей, лимита ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	114.000 (Сто четырнадцать тысяч) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/1929240476 от 25.03.2021 г. - Правила страхования.
Представитель Страховщика: Бабанин Н.А.	Код: 32216101

Жизненно важные документы Страхователя получены. С упомянутыми документами Страхователь ознакомлен и согласен.



/Шаров А.А./



/А.М. Тихонов/



ПОЛИС
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ
ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 0991R/776/0000001/21

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 0991R/776/0000001/21 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь:	Тышкевич Евгений Валентинович, ИНН 771511749370
Объект страхования:	А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключающему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).
Страховой случай:	с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.
Оценочная деятельность:	деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.
Страховая сумма:	30 000 000,00 (Тридцать миллионов руб. 00 коп.) - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.
Лимит ответственности:	по одному страховому случаю составляет 30 000 000,00 (Тридцать миллионов руб. 00 коп.).
Франшиза:	Не установлена.
Территория страхового покрытия:	Российская Федерация.
Срок действия Договора страхования:	Договор страхования вступает в силу с «01» февраля 2021г. и действует до «31» января 2022г. включительно.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»



Страхователь:

/Тышкевич Е.В./

Место и дата выдачи полиса:
г.Москва, «14» января 2021г.







