

# ООО «Якутпромоценка»

УТВЕРЖДАЮ:

генеральный директор

ООО «Якутпромоценка»

Тарский И.В.

10 июня 2021 г.



## ОТЧЕТ № 72/21-им/2-1 – 07/06/2021

ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ  
недвижимого имущества, расположенных по адресу: Республика Саха  
(Якутия), г. Якутск, с. Хатассы

ИСПОЛНИТЕЛЬ:  
ООО «ЯКУТПРОМОЦЕНКА»

ЗАКАЗЧИК:  
АО «Сахатранснефтегаз»

По состоянию на 08 июня 2021 года  
Дата составления отчета 10 июня 2021 года

г. Якутск – 2021 г.

# ООО «Якутпромоценка»

Генеральному директору  
АО «Сахатранснефтегаз»  
Колодезникову А.З.

Уважаемый Александр Засимович!

В соответствии с договором на оказание услуг по оценке № 72/21-им от 07 июня 2021 года, произведена оценка рыночной стоимости объектов недвижимого и движимого имущества, расположенных по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, с. Хатассы.

Цель и задачи оценки: Определение рыночной стоимости объектов недвижимого и движимого имущества для реализации.

Оценка проведена в соответствии с требованиями Федерального закона №135-ФЗ от 29 июля 1998г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в редакции, действующей на дату составления отчета); Федеральных стандартов оценки ФСО №№ 1, 2, 3, утвержденных Приказами Минэкономразвития России РФ от 20.05.2015г. №№ 297, 298, 299; Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. №611; Стандартов и правил оценочной деятельности СМАО, Стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации саморегулируемой организации оценщиков «СОЮЗ» (СРО «СОЮЗ»).

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объектов недвижимого и движимого имущества, составляет:

Наименование	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.	НДС, руб.	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.
Недвижимое имущество	1 166 999	194 499,83	972 499,17
В том числе:			
Дом оператора	1 117 415	186 235,83	931 179,17
Туалет	4 447	741,17	3 705,83
Ограждение	34 562	5 760,33	28 801,67
Хозяйственный сарай дома оператора	5 075	845,83	4 229,17
Охранно-пожарная сигнализация	5 500	916,67	4 583,33

С уважением,  
генеральный директор ООО «Якутпромоценка»:  И.В.Тарский





# ООО «Якутпромоценка»

## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ</b> .....	5
1.1. Основные факты и выводы.....	5
1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки.....	5
1.3. Результаты, полученные при применении различных подходов к оценке.....	5
1.4. Итоговая величина стоимости объекта.....	5
1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.....	5
<b>ГЛАВА 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ</b> .....	6
2.1. Сведения о заказчике оценки и об оценщике.....	7
<b>ГЛАВА 3. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ</b> .....	9
<b>ГЛАВА 4. УСЛОВИЯ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ</b> .....	10
<b>ГЛАВА 5. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ</b> .....	11
5.1. Стандарты оценки.....	11
5.2. Описание процесса оценки.....	11
5.3. Понятия и термины, используемые в отчете.....	11
5.4. Определение рыночной стоимости.....	12
<b>ГЛАВА 6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ</b> .....	13
6.1. Итоги социально-экономического развития Российской Федерации за 2020 г. ....	13
6.2. О социально-экономической ситуации Республики Саха (Якутия) за 2020 года».....	21
6.3. Краткая характеристика г. Якутска.....	24
6.4. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	26
6.5. 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.....	27
6.6. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов.....	29
6.7. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта .....	31
6.8. Количественные и качественные характеристики объектов оценки.....	32
6.9. Обоснование выбора методов оценки в рамках затратного, сравнительного и доходного подходов. .....	34
<b>ГЛАВА 7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	36
<b>ГЛАВА 8. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД</b> .....	37
8.1. Определение стоимости затрат недвижимого имущества.....	37
8.2. Определение величины накопленного износа.....	40
8.3. Определение стоимости недвижимого имущества.....	45
8.4. Определение стоимости затрат движимого имущества.....	46
8.4.1. Определение восстановительной стоимости.....	46
8.4.2. Определение величины накопленного износа.....	46
8.5. Определение стоимости объектов оценки.....	48
<b>ГЛАВА 9. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД</b> .....	50
<b>ГЛАВА 10. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД</b> .....	51
<b>ГЛАВА 11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ</b> .....	53
<b>СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ МАТЕРИАЛОВ И ДОКУМЕНТОВ</b> .....	54
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ</b> .....	54



# ООО «Якутпромоценка»

## ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 1.1. Основные факты и выводы

Основанием для проведения оценки является договор № 72/21-им от 07 июня 2021 г. между Заказчиком – АО «Сахатранснефтегаз» и Оценщиком – ООО «Якутпромоценка» на проведение работ по определению рыночной стоимости объектов недвижимого имущества.

### 1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки	Недвижимое имущество
Описание объектов оценки	1. Дом оператора, назначение: нежилое здание, площадь 129,4 кв.м., количество этажей: 1; 2. Туалет; 3. Ограждение; 4. Хозяйственный сарай дома оператора 5. Охранно-пожарная сигнализация Адрес: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, с. Хатассы.
Площадь объекта оценки	Дом оператора, площадь 123,53 кв.м.;
Тип оцениваемого имущества	Дом оператора, площадь 129,4 кв.м.;
Адрес объекта оценки	Недвижимое имущество
Текущее использование объекта оценки	Республика Саха (Якутия), г. Якутск, с. Хатассы
Существующие права	1. Дом оператора – Собственность; 2. Туалет – Собственность; 3. Ограждение – Собственность; 4. Хозяйственный сарай дома оператора – Собственность; 5. Охранно-пожарная сигнализация - Собственность.
Субъект права	Акционерное общество «Сахатранснефтегаз»,
Оцениваемые права	Право собственности

### 1.3. Результаты, полученные при применении различных подходов к оценке

Подход	Подходы		
	Доходный	Сравнительный	Затратный
Стоимость объектов недвижимого имущества, руб.	не применялся	не применялся	1 166 999

### 1.4. Итоговая величина стоимости объекта

Рыночная стоимость объектов недвижимого и движимого имущества, расположенных по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, с. Хатассы, по состоянию на дату оценки составляет:

Наименование	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.	НДС, руб.	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.
Недвижимое имущество	1 166 999	194 499,83	972 499,17
<b>В том числе:</b>			
Дом оператора	1 117 415	186 235,83	931 179,17
Туалет	4 447	741,17	3 705,83
Ограждение	34 562	5 760,33	28 801,67
Хозяйственный сарай дома оператора	5 075	845,83	4 229,17
Охранно-пожарная сигнализация	5 500	916,67	4 583,33

### 1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Итоговая величина рыночной стоимости выражена в рублях Российской Федерации.



# ООО «Якутпромоценка»

## ГЛАВА 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Порядковый номер отчета:	Отчет № 72/21-им/2-1-07/06/2021
Объект оценки	Недвижимое и движимое имущество
Состав объекта оценки, характеристики объекта оценки и его частей	1. Дом оператора, назначение: нежилое здание, площадь 129,4 кв.м., количество этажей: 1; 2. Туалет; 3. Ограждение; 4. Хозяйственный сарай дома оператора 5. Охранно-пожарная сигнализация Адрес: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, с. Хатассы.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	- Свидетельство о государственной регистрации права 14 АА № 402416 от 17.10.2007 г. - Технический паспорт здания (строения) от 28.04.2006 г.
Имущественные права	Собственность.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	1. Дом оператора – Собственность, ограничение (обременение) права: не зарегистрировано; 2. Туалет – Собственность, ограничение (обременение) права: не зарегистрировано; 3. Ограждение – Собственность, ограничение (обременение) права: не зарегистрировано. 4. Хозяйственный сарай дома оператора – Собственность, ограничение (обременение) права: не зарегистрировано 5. Охранно-пожарная сигнализация – Собственность, ограничение (обременение) права: не зарегистрировано
Тип оцениваемого имущества	Недвижимое и движимое имущество
Адрес объекта оценки	Республика Саха (Якутия), г. Якутск, с. Хатассы.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объектов оценки
Предполагаемое использование результатов оценки (цели и задачи проведения оценки)	Для реализации
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Настоящий отчет действителен только для целей и задач, указанных в отчете. Использование настоящего отчета в иных целях неправомерно.
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Используемые стандарты	Оценка проведена в соответствии с требованиями Федерального закона №135-ФЗ от 29 июля 1998г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в редакции, действующей на дату составления отчета); Федеральных стандартов оценки ФСО №№ 1, 2, 3, утвержденных Приказами Минэкономразвития России РФ от 20.05.2015г. №№ 297, 298, 299; Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. №611; Стандартов и правил оценочной деятельности СМАО; Стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциация саморегулируемой организации оценщиков «СОЮЗ» (СРО «СОЮЗ»)
Дата оценки	08 июня 2021 г.
Дата осмотра объектов	07 июня 2021 г.
Срок проведения оценки	07 июня 2021 г.– 10 июня 2021 г.
Дата составления отчета	10 июня 2021 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	1. Имущество оценивается без учета обременений 2. В данном случае, при определении рыночной стоимости земельный участок не учитывался, так как находится в аренде.
Возможные границы интервала	Без указания значений границ интервала



# ООО «Якутпромоценка»

## 2.1. Сведения о заказчике оценки и об оценщике.

### Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора:

Фамилия, имя, отчество специалиста участвующего в оценке	Тарский Иннокентий Васильевич – оценщик 1 категории
Местонахождение оценщика	г. Якутск, ул. Лермонтова, д. 47, этаж 3, оф.14
Контактная информация	Тел./факс 89142750406, email: tiv08@mail.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	НП «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО» включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 28.06.2007г. за № 0001.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Диплом ЛВ № 180554 от 10.06.1985 г. Специальность «Лесоинженерное дело», выданный Сибирским технологическим институтом, г. Красноярск.</li> <li>2. Диплом БВС № 0991535 от 20.05.2000 г. Специальность «Финансы и кредит», выданный Академией труда и социальных отношений, г. Москва.</li> <li>3. Диплом о профессиональной переподготовке, серия ПП № 653073 от 27 июня 2004 г. по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», выданный Московским государственным технологическим академией, г. Москва.</li> <li>4. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 005700-1 от 16 марта 2018 года до 16 марта 2021 года.</li> </ol>
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховая группа «СОГАЗ», страховой полис №7020 PL 0014, страховая сумма: 30 000 000 рублей, дата выдачи: 21.08.2020, срок действия полиса: с 21.08.2020 г. по 20.08.2021 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	18 лет
Фамилия, имя, отчество специалиста участвующего в оценке	Иванова Эльвира Георгиевна - оценщик
Местонахождение оценщика	г. Якутск, ул. Лермонтова, д. 47, этаж 3, оф.14
Контактная информация	Тел./факс 89142750406, email: tiv08@mail.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Саморегулируемая организация Ассоциация саморегулируемой организации оценщиков «СОЮЗ» (СРО «СОЮЗ») включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 08.08.2007 г. за № 0004.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Диплом КХ №53693 от 06.08.2013 г. Специальность «Антикризисное управление», выданный Санкт-Петербургским университетом управления и экономики, г. Санкт-Петербург;</li> <li>2. Диплом о профессиональной переподготовке № 772403842920 от 01 июня 2016 г. по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», выданного Негосударственным образовательным учреждением дополнительного профессионального образования «Институт профессионального образования» г. Москва.</li> <li>3. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 010617-1 от 17 апреля 2018 года до 17 апреля 2021 года.</li> </ol>
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховая группа «СОГАЗ», страховой полис №7020 PL 0013, страховая сумма: 30 000 000 рублей, дата выдачи: 21.08.2020, срок действия полиса: с 21.08.2020 г. по 20.08.2021 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	7 лет
Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщики заключили трудовые договоры	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица, с которым оценщики заключили трудовые договоры	Общество с ограниченной ответственностью «Якутпромоценка»
Основной государственный	ОГРН 1051402093060, дата присвоения 16.05.2005 г.



# ООО «Якутпромоценка»

регистрационный номер, дата присвоения ОГРН юридического лица, с которым оценщики заключили трудовые договоры	
Место нахождения юридического лица, с которым оценщики заключили трудовые договоры	Россия, 677027, г. Якутск, ул. Лермонтова, 47, 3 эт. оф. 14
Почтовый адрес юридического лица, с которым оценщики заключили трудовые договоры	677027, Республика Саха (Якутия), г.Якутск, ул.Лермонтова, 47, 3 эт. оф.14
Контактная информация	Тел./факс 89142750406, email: tiv08@mail.ru
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика юридического лица, с которым оценщики заключили трудовые договоры	Страховая группа «СОГАЗ» № 7021 PL0001, страховая сумма: 5 000 000 рублей, дата выдачи: 18.01.2021 г., срок действия полиса: от 18.01.2021 г. по 17.01.2022 г.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Специалисты не привлекались
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Закона №135-ФЗ	Настоящим ООО «Якутпромоценка» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». ООО «Якутпромоценка» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке. Настоящим оценщик Тарский И.В. подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Тарский И.В. не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Тарский И.В. не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

## Сведения о заказчике:

Организационно-правовая форма и наименование:	Акционерное общество «Сахатранснефтегаз»
Реквизиты	г. Якутск, ул. Кирова, д. 18, блок «В» тел.(факс) : 49-01-79 e-mail: idostng@mail.ru ИНН 1435142972 ОГРН 1031402073097 р/с 40702810546640000007 в Дальневосточном филиале ПАО «Росбанк» г. Владивосток к/с 30101810300000000871 БИК 040507871

# ООО «Якутпромоценка»

## ГЛАВА 3. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

\* Подписавший данный отчет оценщик (далее Оценщик) настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

- Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
- Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежит самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения к участвующим сторонам.
- Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
- Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с действующими стандартами ФСО.
- В процессе анализа данных ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенной помощи оценщику, подписавшего настоящий отчет.
- Оценщик обязуется хранить в тайне любые факты и данные, ставшие ему известными в результате выполнения настоящей оценки, не раскрывать и не разглашать в общем или частностях информацию какой либо третьей стороне без предварительного письменного согласия между Заказчиком и Оценщиком.

Оценщик:  /Тарский И.В./



# ООО «Якутпромоценка»

## ГЛАВА 4. УСЛОВИЯ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ

Нижеследующие существенные для оценки допущения и ограничительные условия являются неотъемлемой частью настоящего отчета, подразумевают их полное и однозначное понимание Оценщиком и Заказчиком, а также то, что все положения, результаты и заключения, не оговоренные в тексте, не имеют силы.

### **Отчет об оценке был сделан при следующих общих допущениях:**

1. В соответствии с заданием на оценку Оценщик не проводил иное установление или экспертизу оцениваемых прав на объект недвижимости, кроме как в соответствии с заявлением Заказчика. Оценщик не принимает на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов оцениваемых прав.

Рассматриваемые в отчете имущественные права предполагают полностью соответствующими требованиям законодательных и нормативных документов федерального и местного уровня кроме случаев, когда подобные несоответствия указаны, определены и рассмотрены в отчете. При этом Оценщик исходит из того, что все необходимые лицензии, необходимые решения законодательных и исполнительных органов местного или федерального уровня на имущество, для которого произведена оценка, существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций.

Имущественные права рассматриваются свободными от иных обременений и ограничений, кроме тех, что специально указаны, определены и рассмотрены в отчете.

2. Обязанность по идентификации объекта лежит на Заказчике. Оценщик не несет ответственности за неприменимость результатов расчетов в случае обнаружения некорректной идентификации объекта или его составных частей.

Оценщик не производил инвентаризационные обмеры объектов оценки, а по основному ссылается, полагаясь на верность исходной информации, предоставленной Заказчиком.

3. Оценщик исходил из того, что все исходные данные, использованные им, были получены из надежных источников, являются точными и достоверными, и не проводил их проверки. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и принять на себя ответственность за точность этих данных, поэтому, там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.

4. 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, если их невозможно обнаружить иным путем, кроме как обычного визуального осмотра или путем изучения планов и спецификаций.

6. Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

7. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

8. Мнение оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

9. В данном случае, при определении рыночной стоимости земельный участок не учитывался, так как находится в аренде.



## ГЛАВА 5. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ

### 5.1. Стандарты оценки

Настоящий отчет составлен в соответствии со следующими стандартами:

- ✓ с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ с поправками и дополнениями Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 27.07.2006 г. № 157-ФЗ.
- ✓ со Стандартами оценки, утвержденными Министерством экономического развития и торговли РФ:
  1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1) от 20 мая 2015 г. №297;
  2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) от 20 мая 2015 г. №298;
  3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) от 20 мая 2015 г. №299.
  4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7) от 25 сентября 2014 г. №611.
  5. Стандарты и правила оценочной деятельности НП «Сообщество специалистов - Оценщиков «СМАО», Оценка недвижимости, утвержденного Советом Ассоциации «СМАО» протокол №78 от 15.08.2008 г., с изменениями и дополнениями протокол №2016/09/06 от 06 сентября 2016 года
  6. Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой организации Ассоциация саморегулируемой организации оценщиков «СОЮЗ» (СРО «СОЮЗ»)

### 5.2. Описание процесса оценки

Проведение оценки включает следующие этапы:

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

Задание на оценку должно содержать следующую информацию:

- а) объект оценки;
- б) имущественные права на объект оценки;
- в) цель оценки;
- г) предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения;
- д) вид стоимости;
- е) дата оценки;
- ж) срок проведения оценки;
- з) допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка.

### 5.3. Понятия и термины, используемые в отчете

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



# ООО «Якутпромоценка»

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

## 5.4. Определение рыночной стоимости

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

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

При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

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 объекте 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.

Рыночная стоимость определяется оценщиком, в частности, в следующих случаях:

- при изъятии имущества для государственных нужд;
- при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества;
- при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке;
- при определении стоимости неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал;
- при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства;
- при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.



# ООО «Якутпромоценка»

## ГЛАВА 6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

### 6.1. Итоги социально-экономического развития Российской Федерации за 2020 г.

Производство ВВП. Объем ВВП России за III квартал 2020 г. составил в текущих ценах 27941,3 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно III квартала 2019 г. составил 96,6%. Индекс-дефлятор ВВП за III квартал 2020 г. по отношению к ценам III квартала 2019 г. составил 100,1%. Объем ВВП России за январь-сентябрь 2020 г. составил в текущих ценах 76547,2 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно января-сентября 2019 г. составил 96,6%. Индекс-дефлятор ВВП за январь-сентябрь 2020 г. по отношению к ценам января-сентября 2019 г. составил 98,7%

Индекс промышленного производства) в 2020 г. по сравнению с 2019 г. составил 97,1%, в декабре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 99,8%.

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в 2020 г. по сравнению с 2019 г. составил 93,0%, в декабре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 91,5%.

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в 2020 г. по сравнению с 2019 г. составил 100,3%, в декабре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 104,4%.

Производство пищевых продуктов. Индекс производства пищевых продуктов в 2020 г. по сравнению с 2019 г. составил 103,5%, в декабре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 99,8%.

Производство напитков. Индекс производства напитков в 2020 г. по сравнению с 2019 г. составил 101,1%, в декабре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 100,8%.

Производство табачных изделий. Индекс производства табачных изделий в 2020 г. по сравнению с 2019 г. составил 102,4%, в декабре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 94,9%.

Производство текстильных изделий. Индекс производства текстильных изделий в 2020 г. по сравнению с 2019 г. составил 108,9%, в декабре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 114,3%.

Производство одежды. Индекс производства одежды в 2020 г. по сравнению с 2019 г. составил 100,6%, в декабре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 109,5%.

Производство кожи и изделий из кожи. Индекс производства кожи и изделий из кожи в 2020 г. по сравнению с 2019 г. составил 87,6%, в декабре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 98,4%.

Обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения. Индекс производства по обработке древесины и производству изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производства изделий из соломки и материалов для плетения в 2020 г. по сравнению с 2019 г. составил 100,2%, в декабре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 105,9%.

Производство бумаги и бумажных изделий. Индекс производства бумаги и бумажных изделий в 2020 г. по сравнению с 2019 г. составил 101,9%, в декабре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 102,4%.

Деятельность полиграфическая и копирование носителей информации. Индекс производства полиграфической деятельности и копирования носителей информации в 2020 г. по сравнению с 2019 г. составил 96,8%, в декабре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 109,9%.

Производство кокса и нефтепродуктов. Индекс производства кокса и нефтепродуктов в 2020 г. по сравнению с 2019 г. составил 97,0%, в декабре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 93,9%.

Производство химических веществ и химических продуктов. Индекс производства химических



## ООО «Якутпромоценка»

веществ и химических продуктов в 2020 г. по сравнению с 2019 г. составил 107,2%, в декабре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 111,9%.

Производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях. Индекс производства лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях, в 2020 г. по сравнению с 2019 г. составил 123,0%, в декабре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 182,0%.

Производство резиновых и пластмассовых изделий. Индекс производства резиновых и пластмассовых изделий в 2020 г. по сравнению с 2019 г. составил 103,2%, в декабре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 114,2%.

Производство прочей неметаллической минеральной продукции. Индекс производства прочей неметаллической минеральной продукции в 2020 г. по сравнению с 2019 г. составил 97,7%, в декабре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 104,2%.

Производство металлургическое. Индекс производства металлургического в 2020 г. по сравнению с 2019 г. составил 97,6%, в декабре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 98,9%.

Производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования. Индекс производства готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования в 2020 г. по сравнению с 2019 г. составил 102,0%, в декабре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 101,0%.

Производство компьютеров, электронных и оптических изделий. Индекс производства компьютеров, электронных и оптических изделий в 2020 г. по сравнению с 2019 г. составил 98,4%, в декабре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 112,0%.

Производство электрического оборудования. Индекс производства электрического оборудования в 2020 г. по сравнению с 2019 г. составил 99,0%, в декабре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 105,2%.

Производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки. Индекс производства машин и оборудования, не включенных в другие группировки, в 2020 г. по сравнению с 2019 г. составил 105,9%, в декабре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 107,5%.

Производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов. Индекс производства автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов в 2020 г. по сравнению с 2019 г. составил 87,3%, в декабре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 113,1%.

Производство прочих транспортных средств и оборудования. Индекс производства прочих транспортных средств и оборудования в 2020 г. по сравнению с 2019 г. составил 98,9%, в декабре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 111,2%.

Производство мебели. Индекс производства мебели в 2020 г. по сравнению с 2019 г. составил 103,7%, в декабре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 111,0%.

Производство прочих готовых изделий. Индекс производства прочих готовых изделий в 2020 г. по сравнению с 2019 г. составил 102,2%, в декабре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 110,1%.

Индекс производства по виду деятельности "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха" в 2020 г. по сравнению с 2019 г. составил 97,5%, в декабре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 104,7%.

Доля электроэнергии, произведенной атомными электростанциями, в общей выработке электроэнергии увеличилась с 18,7% в 2019 г. до 19,9% в 2020 г., гидроэлектростанциями - с 17,6% до 19,7%, тепловыми электростанциями - уменьшилась с 63,6% до 60,1% соответственно.

Индекс производства по виду деятельности "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" в 2020 г. по сравнению с 2019 г. составил 96,2%, в декабре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 106,5%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в январеноябре1) 2020



# ООО «Якутпромоценка»

г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 5693,9 млрд рублей, в ноябре 2020 г. - 542,6 млрд рублей.

Растениеводство. Валовой сбор зерна в Российской Федерации в 2020 г., по предварительным данным, составил 133,0 млн тонн (в весе после доработки), что на 9,8% больше уровня предыдущего года. Производство семян подсолнечника (в весе после доработки) и сахарной свеклы снизилось в 2020 г. на 13,7% и 40,4% соответственно, что обусловлено снижением урожайности этих культур (на 13,1% и 24,5%), а также сокращением убранных площадей (на 0,8% и 21,0%). Льноволокна получено на 1,7% больше, чем в предыдущем году, за счет увеличения убранных площадей (на 2,1%). Валовой сбор картофеля снизился на 11,3% вследствие снижения урожайности (на 6,8%) и сокращения убранных площадей (на 4,9%) по сравнению с предыдущим годом. Сбор овощей уменьшился на 2,3% при снижении урожайности (на 2,1%).

В составе зерновых и зернобобовых культур в 2020 г. по сравнению с предыдущим годом отмечался рост валовых сборов пшеницы, ржи, ячменя, гречихи, риса и зернобобовых, снижение - тритикале, овса, кукурузы и проса.

В структуре производства зерна в 2020 г. по сравнению с 2019 г. увеличился удельный вес пшеницы и ржи, снизился удельный вес ячменя, кукурузы, овса, зернобобовых культур.

Основными производителями зерна и технических культур остаются сельскохозяйственные организации. Доля их в производстве зерна в 2020 г. составила 69,8% (в 2019 г. - 70,1%), подсолнечника - 64,8% (64,5%), сахарной свеклы - 92,2% (89,1%). Крестьянскими (фермерскими) хозяйствами и индивидуальными предпринимателями в 2020 г. получено 29,6% от общего сбора зерна в хозяйствах всех категорий (в 2019 г. - 29,2%), сахарной свеклы - 7,6% (10,8%), подсолнечника - 34,9% (35,2%). Производство картофеля и овощей сосредоточено в хозяйствах населения, которыми в 2020 г. выращено 65,3% общего сбора картофеля и 51,0% овощей (в 2019 г. - соответственно 65,7% и 51,7%). Животноводство. На конец декабря 2020 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составляло 18,1 млн голов (на 0,4% меньше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров - 7,9 млн (на 0,9% меньше), свиней - 25,9 млн (на 2,8% больше), овец и коз - 21,9 млн (на 3,0% меньше), птицы - 518,7 млн (на 4,8% меньше). В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 39,5% поголовья крупного рогатого скота, 8,7% свиней, 46,1% овец и коз (на конец декабря 2019 г. - соответственно 40,2%, 9,6%, 45,9%).

В 2020 г. в хозяйствах всех категорий, по предварительным данным, увеличилось производство скота и птицы на убой (в живом весе) и молока, производство яиц не изменилось.

К началу января 2021 г. обеспеченность скота кормами в расчете на 1 условную голову скота в сельхозорганизациях была выше на 0,2%, чем на соответствующую дату предыдущего года.

## 3.2. Лесозаготовки

Таблица 7

ПРОИЗВОДСТВО ОТДЕЛЬНЫХ ВИДОВ ПРОДУКЦИИ  
ПО ВИДУ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ "ЛЕСОЗАГОТОВКИ"

	2020 г.,	В % к	Декабрь	В % к	
	млн	2019 г.	2020 г.,	декабря	ноября
	в тонне, м <sup>3</sup>		млн	2019г.	2020 г.
			в тонне, м <sup>3</sup>		
Лесоматериалы хвойных пород	85,2	96,7	9,6	93,5	139,0
Лесоматериалы лиственных пород, за исключением тропических пород	42,0	101,5	5,3	101,6	145,0
Древесина топливная	12,8	95,5	1,7	98,1	143,7

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в 2020 г. составил 9497,8 млрд рублей, или 100,1% (в сопоставимых ценах) к уровню 2019 г., в декабре 2020 г. - 1244,3 млрд рублей, или 100,9% к соответствующему периоду предыдущего года.

Жилищное строительство. В 2020 г. возведено 9,0 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 289,21 тыс. жилых домов, из них 51,0 тыс. - на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства. Всего построено 1104,4 тыс. новых квартир (без учета квартир в жилых домах на участках для ведения садоводства - 1053,4 тыс.).



# ООО «Якутпромоценка»

## 5. ТРАНСПОРТ

Таблица 1

ГРУЗОВОБОРОТ ПО ВИДАМ ТРАНСПОРТА

	2019 г.		2020 г.		Сравнение	
	млрд руб.	к % к 2019 г.	млрд руб.	к % к 2019 г.	2019 г. к % к 2019 г.	декабрь 2019 г. к % к 2019 г.
Грузовой транспорт	5196,4	95,1	479,1	99,7	104,1	100,7
в том числе:						
железнодорожного	2541,9	97,5	226,4	103,3	101,9	100,2
автомобильного	271,5	99,6	24,0	97,6	102,2	106,1
морского	42,5	118,2	4,0	105,1	111,6	99,0
воздушного	60,2	91,8	1,9	76,7	59,3	99,7
воздушного (транспортная авиация) <sup>1)</sup>	7,1	96,2	0,8	116,1	98,7	94,6
трубопроводного	2470,2	92,0	222,1	91,1	104,9	100,7

1) По данным Росавиации

Оборот розничной торговли в 2020 г. составил 33555,0 млрд рублей, или 95,9% (в сопоставимых ценах) к 2019 г., в декабре 2020 г. - 3547,6 млрд рублей, или 96,4% к уровню соответствующего периода предыдущего года.

В 2020 г. оборот розничной торговли на 95,3% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 4,7% (в 2019 г. - 94,7% и 5,3% соответственно), в декабре 2020 г. - 95,2% и 4,8% (в декабре 2019 г. - 95,0% и 5,0% соответственно).

В 2020 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 48,9%, непродовольственных товаров - 51,1% (в 2019 г. - 47,9% и 52,1% соответственно), в декабре 2020 г. - 48,3% и 51,7% (в декабре 2019 г. - 48,2% и 51,8% соответственно).

В 2020 г., по предварительным данным, населению было оказано платных услуг на 8747,0 млрд рублей, в декабре 2020 г. - на 833,2 млрд рублей.

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России<sup>1)</sup> (по методологии платежного баланса), в ноябре 2020 г. составил (в фактически действовавших ценах) 52,5 млрд долларов США (4045,6 млрд рублей), в том числе экспорт - 29,8 млрд долларов (2295,6 млрд рублей), импорт - 22,7 млрд долларов (1750,0 млрд рублей). Сальдо торгового баланса в ноябре 2020 г. сложилось положительное, 7,1 млрд долларов (в ноябре 2019 г. - положительное, 12,6 млрд долларов).

Внешнеторговый оборот, по данным ФТС России<sup>1)</sup>, в ноябре 2020 г. составил 52,0 млрд долларов США. Экспорт составил 30,0 млрд долларов, в том числе в страны дальнего зарубежья - 25,5 млрд долларов, в государства-участники СНГ - 4,4 млрд долларов. Импорт составил 22,1 млрд долларов, в том числе из стран дальнего зарубежья - 19,8 млрд долларов, из государств-участников СНГ - 2,2 млрд долларов.

АЭС), по данным ФТС России, в январе-ноябре 2020 г. составил (в фактически действовавших ценах) 46,3 млрд долларов США (3320,6 млрд рублей), в том числе экспорт - 29,6 млрд долларов (2126,4 млрд рублей), импорт - 16,6 млрд долларов (1194,2 млрд рублей). Сальдо торгового баланса в январе-ноябре 2020 г. сложилось положительное, 13,0 млрд долларов (в январе-ноябре 2019 г. - положительное, 16,5 млрд долларов).



### ИНДЕКСЫ ЦЕН И ТАРИФОВ

на конец периода, в процентах

	К предыдущему месяцу			Декабрь 2020 г. к декабрю 2019 г.	2020 г. к 2019 г.	Сравнение декабрь 2019 г. к декабрю 2018 г.
	октябрь	ноябрь	декабрь			
Индекс потребительских цен	100,4	100,7	100,8	104,9	103,4	103,0
Индекс цен производителей промышленных товаров <sup>1)</sup>	100,3	101,0	101,5	103,6	97,1	95,7
Индекс тарифов на грузовые перевозки	94,6	107,4	99,9	105,2	101,7	101,5

1) На товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке.

В декабре 2020 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,8%, в том числе на продовольственные товары - 101,5%, непродовольственные товары - 100,4%, услуги - 100,4%.

Прирост потребительских цен на 0,9% и более зафиксирован в 45 субъектах Российской Федерации (кроме автономных округов, входящих в состав области). В наибольшей степени (на 1,7%) - в Республике Ингушетия и Амурской области в связи с удорожанием продуктов питания в Республике Ингушетия на 3,0% и услуг в Амурской области - на 3,6%. Минимальный прирост потребительских цен отмечен в Новосибирской области - на 0,1%. В Москве цены за месяц выросли на 0,6%, Санкт-Петербурге - на 1,0% (с начала года - прирост цен составил 3,8% и 4,7% соответственно). Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в декабре 2020 г. составил 100,5%, с начала года - 104,2% (в декабре 2019 г. - 100,1%, с начала года - 103,1%). В декабре 2020 г. цены на продовольственные товары увеличились на 1,5% (в декабре 2019 г. - на 0,7%).

В декабре 2020 г. среди продовольственных товаров более всего выросли цены на яйца куриные. Подорожание отмечено во всех субъектах Российской Федерации, в том числе в 19 субъектах цены увеличились на 1,3-8,9%, в 36 субъектах - на 9,0-16,9%, в 30 субъектах - на 17,0-25,2%. Прирост цен на отдельные виды плодоовощной продукции составил: на огурцы - 47,5%, помидоры - 26,1%, картофель - 9,6%. Вместе с тем цены на апельсины снизились на 4,4%. Масло подсолнечное подорожало за декабрь на 1,7%. В 18 субъектах Российской Федерации цены выросли на 0,1-1,9%, в 40 субъектах - на 2,0-7,8%, в 3 субъектах - на 7,9-26,8%. В Ханты-Мансийском автономном округе - Югре цены на масло подсолнечное не изменились. В то же время в 11 субъектах Российской Федерации цены снизились на 0,2-1,4%, в 9 субъектах - на 1,5-3,4%, в 3 субъектах - на 3,5-5,9%. Среди прочих продовольственных товаров на 1,6-4,0% стали дороже: куры охлажденные и мороженые, рыба мороженая неразделанная, икра лососевых рыб, консервы рыбные натуральные и с добавлением масла, национальные сыры и брынза, маргарин, майонез. Одновременно в среднем по России наблюдалось снижение цен на сахар-песок, в том числе в 31 субъекте Российской Федерации - на 0,2-4,5%, в 32 субъектах - на 4,6-7,9%, в 7 субъектах - на 8,0-12,9%. В 2 субъектах - Ненецком и Чукотском автономных округах - цены не изменились. В 8 субъектах цены на сахар-песок выросли на 0,1-1,3%, в 5 субъектах - на 1,4-4,4%. Из наблюдаемых продовольственных товаров также снизились цены: на пшено, кальмары мороженые - на 0,7%, шоколад - на 0,3%, рис, соль поваренную, пиво зарубежных торговых марок - на 0,2%. Цены на непродовольственные товары в декабре 2020 г. выросли на 0,4% (в декабре 2019 г. - на 0,1%).

В декабре 2020 г. цены на строительные материалы увеличились на 0,9% к ноябрю 2020 года. В частности, стоимость металлочерепицы выросла на 4,0%, плит древесностружечных, ориентированно-стружечных - на 2,9%, досок обрезных - на 1,6%, стекла оконного листового - на 0,9%. Среди медицинских товаров и медикаментов выросли цены: на термометры медицинские ртутные - на 4,2%, термометры медицинские электронные - на 3,2%, линейки - на 2,6%, ацетилсалициловую кислоту (аспирин отечественный) - на 2,3%, троксерутин - на 1,4%, лоратадин - на 1,3%, настойку пустырника,



## ООО «Якутпромоценка»

индапамид - на 1,2%, аппараты для измерения артериального давления электронные, поливитамины без минералов отечественные, метамизол натрия (анальгин отечественный), корвалол - на 1,1%, аллохол - на 1,0%, супрастин - на 0,9%, амброксол, ксилометазолин (галазолин), кетопрофен, гепарин натрия, алмагель, амоксициллин, валокордин, поливитамины с макро- и микроэлементами - на 0,7%. В группе электротоваров и других бытовых приборов увеличились цены: на плиты бытовые - на 1,8%, электрочайники - на 1,6%, электроутюги с терморегулятором, пароувлажнителем - на 1,1%, машины швейные - на 1,0%, миксеры, блендеры - на 0,9%. Цены на электропылесосы напольные снизились на 0,5%. Из наблюдаемых товаров, входящих в рекомендуемый перечень непродовольственных товаров первой необходимости, подорожали: спички - на 2,3%, пеленки для новорожденных - на 1,0%, мыло хозяйственное - на 0,7%, бумага туалетная - на 0,6%, дизельное топливо, мыло туалетное, подгузники детские - на 0,4%, сухие корма для домашних животных - на 0,2%. Цены на газовое моторное топливо снизились на 2,9%. Из прочих наблюдаемых непродовольственных товаров выросли цены: на телефонные аппараты стационарные - на 1,5%, фотоаппараты - на 1,3%, легковые автомобили иностранных марок, дрели электрические, мониторы для настольного компьютера, ноутбуки, сигареты с фильтром отечественные, свежесрезанные цветы, отдельные виды мебели и школьно-письменных принадлежностей - на 0,8-1,9%. Вместе с тем снизились цены на флеш-накопители USB, уголь, отдельные виды одежды, обуви, парфюмерно-косметических товаров и игрушек - на 0,3-0,8%.

Цены и тарифы на услуги в декабре 2020 г. увеличились на 0,4% (в декабре 2019 г. - на 0,2%).

В декабре 2020 г. проезд в различных типах вагонов поездов дальнего следования стал дороже на 14,6-16,8%, авиаперелет экономическим классом - на 5,7%. Среди прочих наблюдаемых услуг подорожали: годовая стоимость полиса обязательного страхования гражданской ответственности владельцев транспортных средств (ОСАГО) - на 2,6%, химчистка мужского костюма - на 1,6%, проезд в такси - на 0,9%, плата за пользование потребительским кредитом - на 1,4%, путевки в дома отдыха, пансионаты - на 0,8%, постановка на обок, изготовление фотографий для документов - на 0,7%, ветеринарные услуги - на 0,6%, ремонт брюк, обращение с твердыми коммунальными отходами - на 0,5%. Среди остальных наблюдаемых услуг снизились: абонентская плата за доступ к сети Интернет и пакет услуг сотовой связи - на 0,6% и 0,5% соответственно, годовая стоимость полиса добровольного страхования легкового автомобиля от стандартных рисков (КАСКО) - на 0,3%.

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце декабря 2020 г. составила 17052,7 рубля. За месяц его стоимость выросла на 0,6% (с начала года - на 5,1%).

Стоимость фиксированного набора в Москве в конце декабря 2020 г. составила 23868,3 рубля и за месяц увеличилась на 0,4% (с начала года - на 3,6%), в Санкт-Петербурге - 18431,1 рубля и за месяц выросла на 0,2% (с начала года - на 4,5%). В декабре 2020 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,8%, изменение официального курса доллара США и евро к рублю - 97,4% и 100,2% соответственно.

Индекс цен производителей промышленных товаров в декабре 2020 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 101,5%.

Индекс тарифов на грузовые перевозки в среднем по всем видам транспорта в декабре 2020 г., по предварительным данным, составил 99,9%.

Размер просроченной кредиторской задолженности на конец ноября 2020 г. составил, по предварительным данным, 4200,0 млрд рублей.

Доля просроченной кредиторской задолженности в общем объеме кредиторской задолженности за месяц уменьшилась на 0,6 процентного пункта и на конец ноября 2020 г. составила 6,6%.

Реальные денежные доходы, по оценке, в 2020 г. по сравнению с 2019 г. снизились на 3,0%, в IV квартале 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - снизились на 1,5%. Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в 2020 г. по сравнению с 2019 г. снизились на 3,5%, в IV квартале 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - снизились на 1,7%.

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в



# ООО «Якутпромоценка»

январе-ноябре 2020 г. составила 49454 рубля и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 5,5%, в ноябре 2020 г. - 49274 рубля и выросла на 4,6%.

Просроченная задолженность по заработной плате, по сведениям, представленным организациями (не относящимися к субъектам малого предпринимательства). Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 января 2021 г. составила 1628 млн рублей и по сравнению с 1 декабря 2020 г. снизилась на 270 млн рублей (14,2%). Объем просроченной задолженности по заработной плате, сложившийся на 1 января 2021 г., составлял менее 1% месячного фонда заработной платы работников наблюдаемых видов экономической деятельности. Из общей суммы просроченной задолженности на долги, образовавшиеся в 2020 г., приходится 681,2 млн рублей (41,8%), в 2019 г. - 348,5 млн рублей (21,4%), в 2018 г. и ранее - 598,6 млн рублей (36,8%).

На 1 января 2021 г. просроченная задолженность по заработной плате отсутствовала в 19 субъектах Российской Федерации. За месяц она снизилась в 44 субъектах, осталась без изменения - в 7 субъектах, выросла - в 14 субъектах, образовалась - в 1 субъекте Российской Федерации. Задолженность из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 января 2021 г. составила 24 млн рублей, или 1,5% общего объема просроченной задолженности по заработной плате. Из общего объема задолженности из-за бюджетного недофинансирования 100% приходилось на федеральный бюджет, задолженность из бюджетов субъектов Российской Федерации и местных бюджетов отсутствовала. При определении задолженности из федерального бюджета организациями учитываются невыплаченные своевременно средства федерального бюджета, относящиеся, в соответствии с бюджетной классификацией, к статье "оплата труда", а также суммы оплаты труда, предусмотренные за выполнение государственных заказов и целевых производственных программ, финансируемых из федерального бюджета.

На 1 января 2021 г. просроченная задолженность по заработной плате из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней отсутствовала во всех субъектах Российской Федерации (кроме Ростовской области и Хабаровского края). Задолженность по заработной плате из-за отсутствия собственных средств организаций за декабрь 2020 г. снизилась на 277 млн рублей (14,7%) и на 1 января 2021 г. составила 1604 млн рублей, или 98,5% общего объема просроченной задолженности по заработной плате.

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в декабре 2020 г. составила 75,2 млн человек, или 51% от общей численности населения страны. В ноябре 2020 г. в общей численности занятого населения 32,1 млн человек, или 45,4% составляли штатные (без учета совместителей) работники организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 1,4 млн человек (в эквиваленте полной занятости). Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях (без субъектов малого предпринимательства) в ноябре 2020 г. составило 33,5 млн человек и было меньше, чем в ноябре 2019 г., на 32 тыс. человек, или на 0,1%.

Безработица. В декабре 2020 г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 4,4 млн человек в возрасте 15 лет и старше, или 5,9% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда). При этом в декабре 2020 г. зарегистрированы в качестве безработных в органах службы занятости населения, по предварительным данным Роструда, 2,8 млн человек, в том числе 1,3 млн человек получали пособие по безработице.

Забастовки. В 2020 г. были зафиксированы 2 забастовки с участием 141 человека. Потери рабочего времени составили 1360 человеко-дней.

По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 декабря 2020 г. составила 146,3 млн человек. С начала года численность населения сократилась на 483,8 тыс. человек, или на 0,33% (за аналогичный период предыдущего года - уменьшилась на 26,3 тыс. человек, или на 0,02%). Миграционный прирост на 15,9% компенсировал естественную убыль населения.

В январе-ноябре 2020 г. по сравнению с аналогичным периодом 2019 г. в России отмечалось



## ООО «Якутпромоценка»

---

снижение числа родившихся (в 77 субъектах Российской Федерации) и увеличение числа умерших (в 85 субъектах). В целом по стране в январе-ноябре 2020 г. число умерших превысило число родившихся в 1,4 раза (в январе-ноябре 2019 г. - в 1,2 раза), в 46 субъектах Российской Федерации это превышение составляло 2,4-1,5 раза.

Естественный прирост населения в январе-ноябре 2020 г. зафиксирован в 15 субъектах Российской Федерации (в январе-ноябре 2019 г. - в 17 субъектах). В целом по стране отмечается тенденция снижения ожидаемой продолжительности жизни при рождении и снижение суммарного коэффициента рождаемости.

За январь-ноябрь 2020 г. число мигрантов, переселившихся в пределах России, сократилось на 525,3 тыс. человек, или на 14,0% по сравнению с предыдущим годом. Миграционный прирост населения России сократился на 168,3 тыс. человек, или на 64,9%, что произошло в результате уменьшения числа прибывших в Российскую Федерацию и увеличения числа выбывших за ее пределы. Число прибывших в Российскую Федерацию сократилось на 95,1 тыс. человек, или на 15,2%, в том числе за счет иммигрантов из государств-участников СНГ на 76,6 тыс. человек, или на 13,8%. Число выбывших за пределы Российской Федерации выросло на 73,2 тыс. человек, или на 20,0%, в том числе в страны государства-участники СНГ - на 56,8 тыс. человек, или на 17,7%.

В январе-ноябре 2020 г. в обмене населением со всеми государствами-участниками СНГ отмечается сокращение миграционного прироста.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/6WHhWc1N/oper-12-2020.pdf>



# ООО «Якутпромоценка»

## Основные экономические и социальные показатели<sup>2</sup>

<b>I</b>	<b>ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ</b>		
----------	---	--	--

	Январь-сентябрь 2020 г.	В % к январю-сентябрю 2019 г.	Среднемесячно январь-сентябрь 2019 г. в % к январю-сентябрю 2018 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	76547,2 <sup>1)</sup>	96,6	101,0
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	11920,6	95,9	101,3

1) Промышленность.

	2020 г.	В % к 2019 г.	Среднемесячно 2019 г. в % к 2018 г.
Реальные располагаемые денежные доходы		96,5 <sup>2)</sup>	101,0

2) Оценка.

	2020 г.	В % к 2019 г.	Декабрь 2020 г.		В % к		Среднемесячно	
			декабрь 2019 г.	ноябрь 2020 г.	2019 г. в % к 2018 г.	декабрь 2018 г.	ноябрь 2019 г.	
Индекс промышленного производства		97,1		99,8	110,5	103,4	102,6	109,0
Грузооборот транспорта, млрд т·км	5396,5	95,1	479,1	98,7	104,1	100,7	98,7	103,6
в том числе железнодорожного транспорта	2544,0	97,8	226,4	103,3	104,0	100,2	97,4	102,6
Оборот розничной торговли, млрд рублей	33555,0	95,9	3547,6	96,4	117,3	101,9	101,8	118,0
Объем платных услуг населению, млрд рублей	8747,0	82,7	833,2	87,5	107,5	100,5	100,9	105,6
Индекс потребительских цен		103,4		104,9	100,8	104,5	103,0	100,4
Индекс цен производителей промышленной продукции		97,1		103,6	101,5	102,9	95,7	99,6
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	4,3 <sup>3)</sup>	124,7	4,4 <sup>3)</sup>	127,6	96,0	94,7	93,9	99,0
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Росстата), млн человек	2,4 <sup>3)</sup>	в 3,2р.	2,8 <sup>3)</sup>	в 4,0р.	88,5	102,7	99,7	104,1

3) Превьюрированные данные.

4) В среднем за месяц.

	Январь-ноябрь 2020 г.	В % к январю-ноябрю 2019 г.	Ноябрь 2020 г.	В % к		Среднемесячно		
				ноябрь 2019 г.	октябрю 2020 г.	январь-ноябрь 2019 г. в % к январю-ноябрю 2018 г.	ноябрь 2018 г.	октябрь 2019 г.
Производство сельскохозяйственной продукции, млрд рублей	5603,9	101,5	542,6	97,9	61,0	104,2	106,0	58,2
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	511,0	83,7	52,5	88,9	105,0	97,0	96,0	96,9
в том числе:								
экспорт товаров	296,2	77,9	29,8	83,1	105,6	94,4	89,0	96,7
импорт товаров	214,8	93,3	22,7	97,7	104,2	101,7	109,3	97,3
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:								
номинальная, рублей	49454	105,5	49274	104,6	99,2	107,2	106,3	99,4
реальная		102,2		100,2	98,5	102,5	102,7	99,1

## 6.2. О социально-экономической ситуации Республики Саха (Якутия) за 2020 года<sup>3</sup>

### ОБОРОТ ОРГАНИЗАЦИЙ

В январе 2021 года оборот организаций всех видов экономической деятельности составил 130128,2 млн. рублей, или 108,1% к соответствующему месяцу предыдущего года. Увеличение оборота организаций в январе 2021 года по сравнению с соответствующим месяцем прошлого года связано с ростом показателя по видам экономической деятельности «добыча полезных ископаемых» - на 18,0% (доля в общем обороте республики 68,2%), «обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» - на 7,0% (8,0%), «торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств, мотоциклов» - на 6,5% (8,7%).

<sup>2</sup> [https://gks.ru/bgd/free/B20\\_00/Main.htm](https://gks.ru/bgd/free/B20_00/Main.htm)

<sup>3</sup> <https://sakha.gks.ru/folder/38527>



# ООО «Якутпромоценка»

## ПРОМЫШЛЕННОЕ ПРОИЗВОДСТВО

В январе 2021 года индекс промышленного производства составил 100,6% к соответствующему периоду предыдущего года, в том числе по видам экономической деятельности: «добыча полезных ископаемых» - 100,2%, «обрабатывающие производства» - 90,1%, «обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» 103,8%, «водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» - 120,9%.

По сравнению с январем предыдущего года **увеличились** объемы добычи угля каменного и бурого (в 2,0 раза), угля каменного и бурого обогащенного (119,4%), газа горючего природного (в 2,0 раза), нефти обезвоженной, обессоленной и стабилизированной, включая газовый конденсат (107,2%), концентратов золотосодержащих (101,4%).

Увеличилось производство свинины, кроме субпродуктов (в 13,0 р.), говядины, кроме субпродуктов (в 2,4 р.), рыбы переработанной и консервированной, ракообразных и моллюсков (173,3%), изделий макаронных и аналогичных мучных изделий (111,3%). Зафиксирован рост выработки электроэнергии (100,9%), пара и горячей воды (106,6%).

Отмечено **снижение** производства мяса и субпродуктов пищевых домашней птицы (51,0%), изделий колбасных, включая изделия колбасные для детского питания (95,1%), молока, кроме сырого (99,3%), сливок (53,6%), масла сливочного (46,5%), изделий хлебобулочных недлительного хранения (89,0%), кондитерских изделий (93,2%).

Сократилось производство лесоматериалов, продольно распиленных или расколотых, разделенных на слои или лущеные, толщиной более 6 мм (71,6%), бензина автомобильного (94,4%), изделий из цемента, бетона или искусственного камня (70,0%), блоков и прочих изделий сборных строительных для зданий и сооружений из цемента, бетона или искусственного камня (29,4%).

## СЕЛЬСКОЕ ХОЗЯЙСТВО

**Валовая продукция сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей** (сельскохозяйственные организации, подсобные хозяйства, крестьянские (фермерские) хозяйства и индивидуальные предприниматели, хозяйства населения) в январе-декабре 2020 года по сравнению с соответствующим периодом 2019 года увеличилась на 0,6% в сопоставимых ценах.

На конец декабря 2020 года поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий составило 181,1 тыс. голов (на 1,2% меньше по сравнению с аналогичной датой предыдущего года), из него коров – 72,0 (на 1,9% больше), свиней – 21,4 (на 0,9% меньше), лошадей – 181,8 (на 0,7% меньше), северных оленей – 157,4 (на 3,5% больше), птиц всех видов – 1604,7 тыс. голов (на 2,1% больше).

**Производство скота и птицы на убой** (в живом весе) составило 37030 тонн (100,4% к январю-декабрю 2019 года), молока – 162372,7 тонн (100,6%), яиц – 140331,0 тыс. штук (105,0%).

## ИНВЕСТИЦИИ И СТРОИТЕЛЬСТВО

В январе-сентябре 2020 г., по оценке, **инвестиции в основной капитал** составили 177021,0 млн. рублей или 59,9% (в сопоставимых ценах) к январю-сентябрю 2019 г.

**Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «Строительство»** (с учетом объема работ, не наблюдаемых прямыми статистическими методами), в январе 2021 года составил 4762,0 млн. рублей и уменьшился по сравнению с январем 2020 года в сопоставимых ценах на 58,3%.

В январе 2021 года **введено 2 многоквартирных дома** общей площадью 14,2 тыс. кв. метров или 59,2% к январю 2020 года. Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 6,0 тыс. кв. метров, что в 2,3 раза меньше января 2020 года (или 29,7% от общего объема жилья, введенного в январе 2021 года).

## ТРАНСПОРТ

В 2020 году **грузооборот автомобильного транспорта** организаций всех видов экономической деятельности, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, составил 2170,3 млн. тонно-километров (на 13,0% меньше, чем в 2019 году).

**Пассажирооборот автомобильного транспорта** в январе 2021 года составил 15,9 млн. пассажиро-километров (на 54,5% меньше, чем в январе 2020 года).

## РЫНКИ ТОВАРОВ И УСЛУГ



# ООО «Якутпромоценка»

**Оборот розничной торговли** составил 16836,9млн. рублей, что в сопоставимых ценах на 3,1% больше, чем в январе 2020 года. В расчете на душу населения розничная торговля товаров составила 17098,4рубля.

**Оборот общественного питания** (оборот ресторанов, баров, кафе, столовых при предприятиях и учреждениях, а также организаций, осуществляющих поставку продукции общественного питания) составил 1647,7 млн. рублей, что в сопоставимых ценах на 0,9% ниже, чем в январе 2020 года.

Населению республики было оказано **платных услуг** на сумму 6418,5млн. рублей, что в сопоставимых ценах на 6,6% ниже, чем в январе 2020 года, в основном, за счет снижения транспортных услуг - на 9,6% (доля в общем объеме - 27,1%), коммунальных - на 2,0% (доля -17,4%), телекоммуникационных - на 3,0% (доля - 16,9%), бытовых - на 6,8% (доля - 11,1%).

## ЦЕНЫ

В январе 2021 года к предыдущему месяцу отмечен рост индексов потребительских цен на товары и услуги (100,4%), снижение индексов цен производителей промышленных товаров (99,9%), цен производителей сельскохозяйственной продукции (99,9%), тарифов на грузовые перевозки (99,7%).

**Индекс потребительских цен на товары и услуги** в январе 2021 года по сравнению с предыдущим месяцем составил 100,4%, в том числе на продовольственные товары – 100,6%, непродовольственные товары - 100,4%, услуги – 100,2%.

**Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания** в расчете на месяц в конце января 2021 года составила 7076,5 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем повысилась на 0,6%.

## ФИНАНСЫ ПРЕДПРИЯТИЙ

В январе-ноябре 2020 года, по оперативным данным, **сальдированный финансовый результат** (прибыль минус убыток) организаций составил 203864,4 млн. рублей, или 97,0% к январю-ноябрю 2019 года.

**Прибыль** получила 226 организаций в размере 221901,1 млн. рублей, что по сравнению с январем-ноябрем 2019 года меньше на 3,5%. **Убыток** получили 114 организаций на сумму 18036,7 млн. рублей, что на 6,9% меньше уровня января-ноября 2019 года.

**Доля убыточных организаций** составила 33,5% от общего количества организаций (по сопоставимому кругу за январь-ноябрь 2019г. – 32,1%).

На конец ноября 2020 года **суммарная задолженность по обязательствам организаций** составила 828,8 млрд. рублей и увеличилась по сравнению с данными на конец октября 2020 года на 0,8%, из нее просроченная – 22,9 млрд. рублей (2,8% от общей суммы задолженности) и уменьшилась на 5,3%; **кредиторская задолженность** составила 178,6 млрд. рублей и увеличилась на 7,2%, из нее просроченная – 11,0 млрд. рублей (6,2% от общей суммы кредиторской задолженности) и уменьшилась на 6,4%; **задолженность по полученным кредитам банков и займам организаций** составила 650,2 млрд. рублей и уменьшилась на 0,8%, из нее просроченные долги – 11,9 млрд. рублей (1,8% всей задолженности) и уменьшилась на 4,2%; **дебиторская задолженность** составила 206,2 млрд. рублей и увеличилась на 3,7%, из нее просроченная – 14,5 млрд. рублей (7,0% от общего объема дебиторской задолженности) и уменьшилась на 8,9%.

## УРОВЕНЬ ЖИЗНИ НАСЕЛЕНИЯ

**Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата одного работника** в январе-декабре 2020 года по сравнению с январем-декабрем 2019 года повысилась на 4,5% и составила 76623,2рубля. **Реальная начисленная заработная плата** по сравнению с январем-декабрем 2019 года выросла на 1,3% (темп роста номинальной заработной платы 104,5% при темпе роста цен 103,2%).

Просроченная задолженность по заработной плате по состоянию на 1 февраля 2021 года сложилась из-за отсутствия собственных средств в пяти организациях в сумме **19,5 млн. рублей** перед 163 работниками. Из общей суммы задолженности 84,9% приходилось на занятых в транспорте, 10,7% - в строительстве, 4,4% - в сельском хозяйстве, охоте и предоставлении услуг в этих областях, лесозаготовках. Из организаций, имеющих просроченную задолженность по заработной плате, две организации находились в *процессе конкурсного производства* – **2,8 млн. рублей**. Задолженность из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней отсутствовала.



# ООО «Якутпромоценка»

По сравнению с предыдущим месяцем просроченная задолженность увеличилась на 14,0% или на 2394 тыс. рублей за счет организаций транспорта - на 2317 тыс.рублей, сельского хозяйства, охоты и предствления услуг в этих областях; лесозаготовок- на 77 тыс.рублей.

Просроченная задолженность по заработной плате **в расчете на одного работника**, перед которым имеется задолженность, составила 119368 рублей, в организациях, находящихся в процессе конкурсного производства, – 52333 рубля.

## ЗАНЯТОСТЬ И БЕЗРАБОТИЦА

**Численность рабочей силы** в возрасте 15 лет и старше<sup>4</sup> в январе-декабре 2020г. составила 501,6 тыс. человек (здесь и далее согласно методологическим указаниям Росстата численность является средней за период), в том числе занятых – 464,6 тыс. человек и безработных – 37,0 тыс. человек. По сравнению с соответствующим периодом предыдущего года численность занятых снизилась на 0,5% (на 2,4 тыс.человек), число безработных увеличилось на 7,6% (на 2,6 тыс. человек).

**Уровень безработицы** в возрасте 15 лет и старше составил 7,4% и увеличился по сравнению с январем-декабрем 2019г. (6,9%).

**Среднесписочная численность работников организаций** (с учетом субъектов малого предпринимательства – юридических лиц) в январе-декабре 2020 года по сравнению с соответствующим периодом 2019 года снизилась на 3,0% (13125 человек) и составила 357922 человека.

**Зарегистрированная безработица.** По данным Государственного комитета Республики Саха (Якутия) по занятости населения, на конец января 2021 г. в органах службы занятости населения состоял на учете 29971 незанятый трудовой деятельностью гражданин, из них 28134 человека имели статус **безработного** (по сравнению с соответствующим месяцем 2020 года больше в 3,3 раза), в том числе 9541 человек получал пособие по безработице.

**Уровень зарегистрированной безработицы** на конец января 2021 года составил 5,5%, что выше соответствующего уровня предыдущего года (1,7%).

## ДЕМОГРАФИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ

По предварительной оценке, **численность постоянного населения** на 1 января 2021 года составила 984703 человека, в том числе городского – 653629, сельского – 331074. По сравнению с предыдущим годом численность населения увеличилась на 12707 человек, или на 1,3%, городского - на 10921 человек или 1,7%, сельского – на 1786 человек или на 0,5%. Рост численности населения республики обусловлен наличием естественного и миграционного прироста.

В январе-декабре 2020 года по сравнению с соответствующим периодом 2019 года в целом по республике:

- число **родившихся** – 12957 человек (больше на 138 человек, или на 1,1%), число **умерших**– 8956 человек (больше на 1347 человек, или на 17,7%), число родившихся превысило число умерших в 1,45 раза (в январе-декабре 2019г. – в 1,68 раза);

- **естественный прирост** населения – 4001 человек (меньше на 1209 человек или на 23,2%);

- миграционная ситуация характеризовалась **сменой миграционной убыли** с 229 человек на миграционный прирост 6065 человек в результате увеличения числа прибывших (на 4950 человек) и уменьшения числа выбывших (1344).

В структуре миграционных потоков (суммы числа прибывших и выбывших) республики преобладала внутриреспубликанская миграция, на ее долю в 2020 году приходилось 51,2% от общей миграции, на внешнюю миграцию – 48,8%, в 2019 году – 58,4 % и 41,6% соответственно.

### 6.3. Краткая характеристика г. Якутска

Город Якутск – как столица Республики Саха (Якутия) характеризуется сложной социально-экономической системой, является не только административным и культурным центром, но и обладает значительным производственным потенциалом.

<sup>4</sup> 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).



# ООО «Якутпромоценка»

Уровень загрязнения атмосферного воздуха оценивается как повышенный. Основными источниками выбросов являются предприятия теплоэнергетики, автотранспорт и аэропорт. Эксплуатация автотранспорта на не обустроенных дорогах способствует образованию устойчивого пылевого смога, загрязнению придорожных территорий тяжелыми металлами.

В течении ряда лет вода реки Лена является умеренно-загрязненной. На административной территории города эксплуатируется 7 очистительных сооружений по очистке сточных вод со сбросом в водные объекты. Действующие механические очистные сооружения физически изношены, работают с перегрузкой, что приводит к сбросу половины поступающих стоков, минуя очистные сооружения.

Анализ результата финансового баланса указывает на сохраняющуюся тенденцию наличия дефицита по территории, а значит устойчивого недостатка финансовых ресурсов.

Разнообразие финансовых отношений, возникающих в процессе финансового распределения, обуславливает многообразие видов финансовых ресурсов. Основным источником финансовых ресурсов города является национальный доход, причем главным образом та его часть, которая представлена чистым доходом, а основными видами финансовых ресурсов являются налоговые и неналоговые платежи, поступления, и отчисления. Основной причиной наличия дефицита финансового баланса является недостаток собственных ресурсов города.

Строительством в г. Якутске занимаются свыше 79 строительных и специализированных подрядных организаций, имеющих государственную лицензию на выполнение строительных и ремонтно-строительных работ. Строительство в городе в основном ведется за счет средств инвестиционного бюджета. Строительный комплекс города имеет значительный потенциал и может динамично развиваться при наличии спроса.

В течение первого полугодия формируется в целом Инвестиционный бюджет Республики, определяются источники финансирования и приоритетные объекты.

Основными критериями, по которым оценивается квартира, являются:

- категория (тип) дома, где находится квартира;
- месторасположение дома;
- конкретные количественные и качественные характеристики квартиры, ее особенности.

Основные характеристики квартиры, определяющие ее стоимость – это общая и жилая площадь, размер кухни, расстояние от остановки автобуса до дома, материал дома, этаж, величина комнат и их количество (изолированные они или смежные), наличие балкона, телефона, характеристики ванной комнаты, санузла, состояние квартиры, высота потолка, расположение окон (выходят на улицу или во двор), материал пола, сигнализация, домофон.

Таковы основные критерии оценки, но есть еще много не столь существенных параметров, влияющих на стоимость квартиры, например, состояние подъезда, двора, наличие автостоянки и т.д.

Анализ цен на рынке недвижимости г. Якутска по жилью показывает, что постоянным спросом пользуются квартиры в частично благоустроенных, благоустроенных деревянных домах и однокомнатные квартиры.

Анализ цен на рынке недвижимости г. Якутска по жилью показывает, что постоянным спросом пользуются квартиры в частично благоустроенных, благоустроенных деревянных домах и однокомнатные квартиры.

Наличие свободных денег и кредитов жизненно важно для активности рынка недвижимости. Как правило, активность этого рынка высока при низкой ставке процента. И наоборот, рост ставки процента ведет к спаду активности рынка недвижимости.

Ставка процента и общий уровень цен зависят от кредитно-денежной политики и от фискальной политики правительства, то есть от уровня налогообложения, величины правительственных расходов и займов.

Недвижимость финансируется двумя видами капитала – собственными и заемными. Фактически, состояние рынков недвижимости в большей степени зависят от положения, существующего на рынках денег и капитала. Суммы сделок, связанных с недвижимостью, обычно значительно превышают средства, которыми располагает большинство покупателей и продавцов, и потому они частично или полностью финансируются заемными средствами. Наличие таких средств и существующие на тот момент ставки процента являются важными факторами при принятии решения о покупке недвижимости. На сегодняшний день платежеспособность предприятий и финансовое состояние в целом находится в состоянии снижения, а значит, спрос в дальнейшем будет зависеть от стабилизации и роста финансово-экономического развития в целом.



# ООО «Якутпромоценка»

## 6.4 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Под сегментацией недвижимого имущества понимают разделение недвижимости на определенные однородные группы показателей. Основные сегменты рынка недвижимости – это рынок жилья, рынок земли и рынок нежилых помещений. Рынок жилья подразделяется на:

- 1) городской жилищный фонд, который, в свою очередь, подразделяется на жилье низкого качества, типовое жилье, дома улучшенной планировки, застройки сталинских времен, элитное жилье;
- 2) рынок загородного жилья, его формирование связано со снятием ограничений на индивидуальное загородное строительство.

Рынок нежилых помещений. На данном рынке количество операций намного меньше, но в связи с очень высокой стоимостью объектов недвижимости оно является привлекательным для лиц, работающих на этом рынке.

Земля – это составная часть в любом объекте недвижимого имущества. Особенности рынка недвижимости:

- 1) локальность;
- 2) невысокая взаимозаменяемость объектов;
- 3) сезонные колебания цен;
- 4) сделки необходимо подвергать государственной регистрации;
- 5) вложение капитала в недвижимость.

В России рынок недвижимости начал формироваться после введения в начале 1990-х гг. права частной собственности на недвижимое имущество и проведения приватизации, в связи с этим государство стало не единственным собственником объектов недвижимости. Рынки различных регионов недвижимости имеют значительные отличия. Эти отличия обусловлены экономическими или природными условиями, региональной правовой базой, которая формируется местными властями.

Земельные участки можно разделить по следующему назначению:

- под дачное и садово-огородное использование;
- под жилую застройку;
- промышленного и иного специального назначения промышленности, транспорта, энергетики, обороны и др.;
- сельскохозяйственного назначения;
- природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения;
- лесного фонда, водного фонда;
- участки недр;
- земли резерва, назначение которых не определено.

Жилье - жилые здания и помещения:

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и другие помещения для постоянного проживания в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.;
- индивидуальные, двух- и четырехсемейные малоэтажные жилые дома старой застройки, а также дома традиционного типа – домовладения и дома нового типа – коттеджи, таунхаусы.

Коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и другие пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.
- Промышленная недвижимость:
- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и другие инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;
- склады, складские помещения.



# ООО «Якутпромоценка»

Недвижимость социально-культурного назначения:

- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

Рынок жилья традиционно классифицируется следующим образом:

- а) рынок покупки / продажи недвижимости;
- б) рынок аренды недвижимости.

Рынок покупки / продажи в свою очередь можно разделить на:

Первичный рынок — это рынок жилых объектов, которые впервые предложены на рынке жилья, или находятся в стадии строительства.

Вторичный рынок - это рынок жилых объектов, которые уже построены и выводились на рынок жилья ранее.

Действия, которые можно совершить над объектами, принадлежащим к первым двум типам рынков - полная передача прав владения и распоряжения объектом недвижимости.

Объекты недвижимости могут классифицироваться по нескольким характеристикам:

- а) по качеству квартиры - площадь, количество комнат, балкон, этаж и др.,
- б) по качеству дома - материал стен, время постройки, наличие лифта, консьержа, др.,
- с) по качеству района города - удаленность от центра, экологичность, развитость инфраструктуры района, др.

## Отношение Объекта оценки к виду рынков по классификации

Признак классификации	Вид рынков
Вид объекта	Земельный рынок, рынок коммерческой недвижимости
Географический (территориальный)	Сельский
Функциональное назначение	Офисное помещение, производственное помещение
Степень готовности к эксплуатации	Существующий объект
Отраслевая принадлежность	Здание межотраслевого применения
Форма собственности	Частная

6.5 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

### Рынок земельных участков промышленного назначения

На стоимость земельных участков промышленного назначения оказывает влияние общий объем предложения, который в свою очередь зависит от общего объема земель, пригодных для промышленного использования. Согласно данным государственной статистической отчетности площадь земельного фонда Республики Саха (Якутия) составила 308 352 257 га (3083,5 тыс. кв. км) или 1/5 часть Российской Федерации, или 50% территории Дальневосточного федерального округа.

Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения составили 130,7 тыс. га (0,1% от всего земельного фонда региона). По сравнению с прошлым годом эта площадь уменьшилась на 9,7 тыс. га на основании актов о возврате земельных участков в лесной фонд, в результате приведения в соответствие данных государственного кадастра недвижимости с данными государственного лесного реестра.

Объем предложения на открытом рынке в первую очередь зависит от объема земель, находящихся в частной собственности физических или юридических лиц. В собственности Российской Федерации на землях промышленности, энергетики, транспорта, связи и иного назначения находятся 47,6 тыс. га земель, из них предоставлены юридическим лицам в пользование - 45,8 тыс. га и в аренду - 1,5 тыс. га. В собственности Республики Саха (Якутия) находятся 4,1 тыс. га земель, из них предоставлены юридическим лицам в пользование - 3,0 тыс. га и в аренду - 1,1 тыс. га. В собственности муниципальных образований находятся 4,8 тыс. га земель, из них предоставлены юридическим лицам в пользование - 1,8 тыс. га и в аренду - 2 тыс. га.

Органами государственной власти и местного самоуправления проданы юридическим лицам (кроме сельхозорганизаций) для: использования в целях промышленности и иного специального



# ООО «Якутпромоценка»

назначения 37 земельных участков с площадью 30,74 га; других целей 86 земельных участков с площадью 28,193 га.

В Республике Саха (Якутия) заключены договора аренды органами государственной власти и местного самоуправления на 38 309 земельных участков (в том числе из земель населенных пунктов – 17 010, промышленности и иного специального назначения – 771, сельскохозяйственного назначения вне населенных пунктов – 9 618) с общей площадью 12 086,7 тыс. га.

Несмотря на рост производства, продажа земельных участков промышленного назначения, как государством, так и на открытом рынке Республики Саха (Якутия), находится на низком уровне, причем предложение незастроенных земельных участков, находящихся в частной собственности, носит крайне ограниченный, единичный характер.

## Предложение на рынке производственно-складской, офисной недвижимости Республики Саха (Якутия)

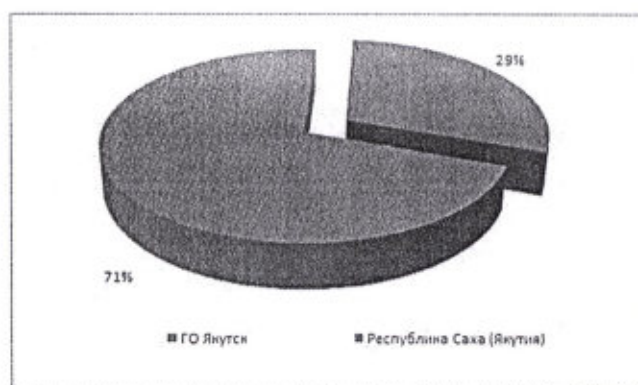
Эксперты рынка подтверждают наличие во второй половине 2020 года дефицита ликвидного предложения – современных качественных объектов с хорошим местоположением, наличием удобных подъездных путей, современным инженерным оборудованием и т.д. Предложение производственно-складской, офисной недвижимости характеризуется в основном переделанными старыми зданиями, сосредоточенными в столице республики – городе Якутске. Количество такого предложения в абсолютном выражении – не более двух десятков объектов за год.

Объекты, представленные на свободном рынке во второй половине 2020 г. в подавляющем большинстве не обладают высокой коммерческой привлекательностью и (или) потенциалом, сделки по купле-продаже подобных объектов носят единичный характер.

По данным мониторинга рынка недвижимости наибольший объем предложения производственно-складской, офисной недвижимости сосредоточен в городе Якутске. На его долю приходится 71% общего объема предложения в республике.

На оставшуюся территорию Республики Саха (Якутия) приходится всего 29 процентов предложения на рынке производственно-складской, офисной недвижимости региона. Рынок здесь представлен единичными предложениями к продаже объектов, расположенных в Мирнинском, Нюрбинском, Ленском, Хангаласском и Мегино-Кангаласском муниципальных районах.

Рисунок 1. Географическая структура предложения



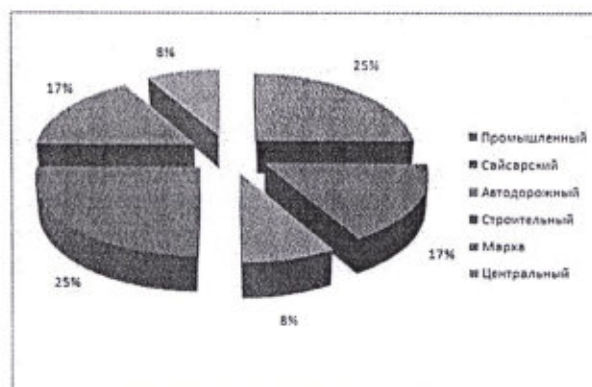
По итогам мониторинга рынка за второе полугодие 2020 г. предложение на рынке производственно-складской, офисной недвижимости региона преобладает на территории ГО Якутск. Это в первую очередь обусловлено тем, что данный городской округ сформирован вокруг столицы субъекта – города Якутск, который является крупнейшим по численности населения городом на северо-востоке России, третьим городом Дальневосточного федерального округа по численности населения.

По количеству предложений в городе Якутске лидируют Промышленный и Строительный округа. Это связано с тем, что через эти территории города проходят основные транспортные магистрали.



# ООО «Якутпромоценка»

Рисунок 2. Структура предложения по округам г. Якутск



## Спрос на рынке производственно-складской, офисной недвижимости Республики Саха (Якутия)

Наряду с дефицитом ликвидного предложения производственно-складской, офисной недвижимости эксперты рынка также отмечают и отсутствие спроса на нее. Обращений от компаний и физических лиц в агентства недвижимости с целью подбора производственно-складской, офисной недвижимости, как для ее приобретения, так и для взятия в аренду, за последний год зафиксировано крайне мало.

### Коммерческие условия на рынке недвижимости г. Якутска

Тип помещений	Расположение	Диапазон арендных ставок, руб. за 1 кв.м. в мес.	Среднее значение, руб. за 1 кв.м. в мес.
Офисные	центр	1 000 - 3 500	1 500
	недалеко от центра	700 - 1 500	1 300
	окраина	500 - 1 300	1 100
Торговые	центр	1 000 - 3 500	1 500
	недалеко от центра	700 - 1 700	1 300
	недалеко от центра	400 - 800	600
Складские/производственные	недалеко от центра	400 - 800	600
	окраина	300 - 500	400

Тип помещений	Расположение	Диапазон стоимости, руб. за 1 кв.м. помещения	Среднее значение стоимости, руб. за 1 кв.м.
Офисные	центр	40 000 - 135 000	80 000
	недалеко от центра	30 000 - 125 000	71 000
	окраина	55 000 - 80 000	63 000
Торговые	центр	40 000 - 135 000	100 000
	недалеко от центра	35 000 - 110 000	73 000
	окраина	55 000 - 70 000	60 000
Складские/производственные	центр	50 000 - 60 000	55 000
	недалеко от центра	35 000 - 75 000	45 000
	окраина	25 000 - 50 000	39 000

### 6.6 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке 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 ННЭИ.



# ООО «Якутпромоценка»

Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку недвижимости г. Якутска.

1. Местоположение объекта. Местоположение (удаленность от центра города) является важным фактором, влияющим на стоимость недвижимости. При удалении от центра, как правило, стоимость объектов уменьшается, и наоборот.

2. Площадь объекта. На рынке прослеживается обратная зависимость цены 1 кв.м недвижимости в зависимости от общей площади: чем больше площадь помещения, тем меньше удельная цена 1 кв. м общей площади.

3. Время продажи/предложения. Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени.

4. Факт сделки (уторговывание). Фактор уторговывания учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем.

5. Передаваемые права. Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обремененности последних частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности.

6. Условия продажи (чистота сделки). Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.

7. Условия финансирования. Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.

8. Инфраструктура. Наличие либо отсутствие в районе расположения объекта оценки объектов социальной инфраструктуры - жилищного и коммунального хозяйства, здравоохранения, физкультуры и спорта, розничной торговли и общественного питания, бытового обслуживания, системы образования, учреждений культуры, науки оказывает влияние на его стоимость соответственно в сторону увеличения либо уменьшения.

9. Использование или назначение объекта. Данный фактор обусловлен различием цен в зависимости от назначения и использования объектов недвижимости: при аналогичных характеристиках торговые помещения в г. Якутске стоят дороже офисных, офисные в свою очередь стоят дороже производственных и складских.

10. Материал основных конструкций, конструктивные и планировочные отличия. Из характеристик улучшений основное внимание уделяется размерам здания, включая строительный объем, этажность и номер этажа помещения. Учитываются размеры помещений, в том числе общая площадь всех помещений, площади основных, вспомогательных и технических помещений, высота потолков. Существенное влияние на цены сделок оказывают тип и качество материалов, из которых изготовлены элементы конструкций.

11. Техническое состояние объекта. В состав важных факторов включены: состояние элементов конструкций, потребность в их реконструкции и ремонте, внешний вид строения (архитектурный стиль) и состояние фасада, ориентация входа (во двор или на улицу).

12. Транспортная и пешеходная доступность. На стоимость объекта влияет его транспортная и пешеходная доступность объекта, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта.

13. Наличие рядом аналогичных объектов. Данный фактор учитывает уникальность объекта для данного местоположения: как правило, при наличии в ближайшем окружении объекта большого числа аналогичных объектов, его ценность, и соответственно стоимость, будут ниже, чем при их отсутствии.

14. Соответствие объекта принципу ННЭИ. Использование объекта-аналога до и после продажи может не в полной мере соответствовать принципу наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ). Так, например, при выполнении обязательного требования о соответствии этому принципу набора функций, реализуемых на объекте, весьма часто не в полной мере реализуется потенциал объекта для извлечения скользящих или прочих доходов, не используются дополнительные меры стимулирования арендаторов для уменьшения потерь от недозагрузки и неплатежей. Это обстоятельство должно учитываться путем корректировки цены сделки с объектом-аналогом рыночно обоснованной поправкой к величине эффективного валового дохода.



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

На основании проведенного анализа можно сделать вывод о том, что подобные объекты недвижимости пользуются достаточным спросом со стороны покупателей ввиду их небольшого количества на рынке предложения. В основном такие объекты приобретаются для осуществления производства товаров и услуг, для строительства гаражей и автостоянок (если данному фактору способствует местоположение объекта), для складирования товаров. Практика показывает, что в среднем срок экспозиции подобного рода недвижимости составляет не менее 3 месяцев. С каждым годом стоимость недвижимости в Республике Саха (Якутия) растет, земельные участки и гаражи тому не исключение. В среднем стоимость подобного рода объектов может увеличиваться в стоимости в диапазоне 5-10%.

К основным выводам так же можно отнести следующие заключения:

- Социально-экономические показатели отражают положительную динамику в регионе, промышленность имеет тенденции к росту; Наиболее перспективными направлениями развития промышленности Республики Саха (Якутия) на ближайшее будущее остаются добывающая и перерабатывающая промышленность, а так же сопутствующее развитие транспортной инфраструктуры;
- Несмотря на положительные тенденции в промышленности, число сделок офисно-торговой недвижимости за рассматриваемый период невелико, а какие-либо значимые для рынка события или сделки вовсе отсутствовали;
- Предложение на рынке офисно-торговой недвижимости носит ограниченный характер, особенно в разряде ликвидного предложения;
- Подавляющая часть предложения сосредоточена в столице Республики Саха (Якутия) – городе Якутске. Предложения в других муниципальных образованиях (районах) республики, носят единичный характер;

### Выводы о ликвидности объекта оценки

В зависимости от вида имущества и сроков реализации имеется следующая градация ликвидности: высокая, выше средней, средняя, ниже средней, низкая. По сложившейся тенденции рынка недвижимости объекты с большей площадью пользуются наименьшим спросом у покупателей, в связи с этим и ликвидность таких объектов – ниже средней. В данном случае, объектом оценки является недвижимое имущество с земельным участком на вторичном рынке недвижимости, в связи с этим ликвидность может быть определена как «ниже средней», то есть средний срок экспозиции для данного типа объекта может составлять от 9-12 мес.<sup>6</sup>

Уровень ликвидности	Высокий	Выше средней	Средний	Ниже средней	Низкий
Срок экспозиции, месяцев	1-3	3-6	6-9	9-12	>12

<sup>5</sup> По данным агентств недвижимости: «Риал+» Якутск, ул. Курашова, 38/1, оф. 4 «Недвижимость Севера», Якутск, ул. Стадухина, 63/1, оф. 301, «Северо-Восточная риэлторская компания», Якутск, ул. Дзержинского, 1, оф. 7

<sup>6</sup> №135-ФЗ ст. 11, ФСО №9 п.8



# ООО «Якутпромоценка»

## 6.8. Количественные и качественные характеристики объектов оценки.

### Карта-схема местоположения<sup>7</sup>



Характеристика месторасположения	
Транспортная доступность	Хорошая
Описание района расположения Объекта оценки	
Окружающая застройка	Жилые дома
Наличие и описание улучшений	Парк, пруд, озеро
Близость к объектам социальной сферы (в пределах 1 км)	Школа, детский сад, предприятия службы быта, больница, магазины
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного двора и района в целом	Детские сады, школы, магазины
Экологическая обстановка	Относительно благоприятная (Статья в Сетевом издании "YSIA.RU" от 12.05.2017 г. ( <a href="http://ysia.ru/priroda/ekologicheskaya-situatsiya-v-yakutii-stabilnaya/">http://ysia.ru/priroda/ekologicheskaya-situatsiya-v-yakutii-stabilnaya/</a> ))
Престижность района	Средняя (Собственный анализ инфраструктуры и общественного мнения от оценщика)
Эстетичность окружающей застройки	Удовлетворительная
Наличие и тип автомобильной парковки	Стихийная
Состояние прилегающей территории	Удовлетворительное
Описание здания	
Год постройки дома	2005
Группа капитальности	1
Этажность	1
Материал стен	Брусковый
Тип перегородок	Дощатые
Характеристика перекрытий	Дер утепленные
Видимые дефекты фасада	Отсутствуют
Благоустройство здания (наличие лифта, мусоропровода, кодового замка/домофона)	Нет

<sup>7</sup> Источник: <https://www.google.com/>



# ООО «Якутпромоценка»

Наличие информации о признании здания аварийным/ветхим	Информация отсутствует
Наличие информации о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	Информация отсутствует
Наличие дополнительных услуг	Отсутствуют
Прочие особенности здания	Отсутствуют
<b>Описание улучшения</b>	
Площадь Объекта оценки, кв. м	129,4
Объем здания, куб. м	475,80
Площадь застройки, кв. м	158,60
Наличие следов протечек на потолке	Не обнаружены
Видимые дефекты отделки	Нет
Кондиционирование	Естественная вентиляция
Отопительные приборы	Чугунные
Противопожарная безопасность	Нет
Дополнительные удобства	Отсутствуют
Инженерное оборудование	Электроснабжение, холодное водоснабжение, газоснабжение, отопление
Описание внутренней отделки Объекта оценки	Дощатые,
Необходимые ремонтные работы	Не требуется
Вид права	Собственность
Субъект права	Акционерное общество «Сахатранснефтегаз»
Обременения	Не зарегистрировано
Текущее использование Объекта оценки	Дом оператора
<b>Описание земельного участка</b>	
Площадь участка:	2 164 кв.м.
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование (назначение):	-
Вид права:	Аренда



## 6.9. Обоснование выбора методов оценки в рамках затратного, сравнительного и доходного подходов.

В большинстве случаев оценки проводится с использованием всех трех подходов. Это позволяет определить стоимость объекта оценки тремя различными путями, каждый из которых имеет свои ограничения в конкретном использовании. Однако в ряде случаев некоторые подходы по тем или иным причинам не могут быть применены.

При выборе учитываются следующие факторы: цель оценки, вид оцениваемой стоимости, надежность, полнота и достаточность исходной аналитической информации, как уникальной для объекта оценки, так и общего характера.

В соответствии с п.20 ФСО №1, оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

Оценщиком проведен анализ возможности применения указанных подходов.

В большинстве случаев оценки проводится с использованием всех трех подходов. Это позволяет определить стоимость объекта оценки тремя различными путями, каждый из которых имеет свои ограничения в конкретном использовании. Однако в ряде случаев некоторые подходы по тем или иным причинам не могут быть применены.

При выборе учитываются следующие факторы: цель оценки, вид оцениваемой стоимости, надежность, полнота и достаточность исходной аналитической информации, как уникальной для объекта оценки, так и общего характера.

В соответствии с п.20 ФСО №1, оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

Оценщиком проведен анализ возможности применения указанных подходов.

**Затратный подход.** В рамках оценки рыночной стоимости Объекта оценки Оценщик считает допустимым применение затратного подхода в связи с нижеизложенным.

1. Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (п.15 ФСО №1).

2. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки (п.15 ФСО №1).

3. Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний (п.23 ФСО №1).

Таким образом, агрегированными условиями корректного применения затратного подхода являются следующие.

Согласно ФСО №1: «Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний». Для оценки основных фондов (в том числе транспортных средств) применяются два метода: индексный метод и метод прямой оценки.

*Таким образом, при попытке применить затратный подход Оценщик может реализовать п.4. ФСО №3: в отчете должна быть изложена вся информация, существующая с точки зрения стоимости объекта оценки (принцип существенности); информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существующая с точки зрения стоимости объекта оценки, должна быть подтверждена (принцип обоснованности).*

**Сравнительный подход.** В рамках оценки рыночной стоимости Объекта оценки Оценщик считает допустимым применение сравнительного подхода в связи с нижеизложенным.

ФСО №1 1-3 содержат следующие положения в отношении сравнительного подхода.

1. 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 (п.14 ФСО №1).

2. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (п.14 ФСО №1).

3. Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов (п.22 ФСО №1).

4. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения (п.22 ФСО №1).



5. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения (п.22 ФСО №1).

Таким образом, агрегированными условиями корректного применения сравнительного подхода являются следующие.

1. Имеется адекватное число объектов-аналогов, по которым известна цена сделки/предложения. При этом рынок недвижимости характеризуется ликвидностью, открытостью, информативностью, объективностью, что позволит признать условия совершения сделки/предложения рыночными.
2. По объектам-аналогам известна достаточная, достоверная и доступная информация по характеристикам элементов сравнения наиболее значимых в формировании ценности предприятия.
3. Имеется достаточно информации (достоверной и доступной) для осуществления корректного и обоснованного расчета корректировок на отличия между объектами-аналогами и Объектом оценки.

Вышеизложенное свидетельствует, что в рамках настоящей оценки корректная реализация сравнительного подхода для оценки Объекта оценки возможна. Поэтому для расчета рыночной стоимости Объекта оценки выбран метод сравнения продаж.

*Таким образом, при попытке применить сравнительный подход Оценщик не может реализовать п.4. ФСО №3: в отчете должна быть изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки (принцип существенности); информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, должна быть подтверждена (принцип обоснованности).*

**Доходный подход.** В рамках оценки рыночной стоимости Объекта оценки Оценщик считает допустимым применение доходного подхода в связи с нижеизложенным.

ФСО №№ 1-3 содержат следующие положения в отношении доходного подхода.

1. Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (п.13 ФСО №1).
2. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения (п.21 ФСО №1).
3. Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов.
4. Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период и после периода прогнозирования.
5. Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки.
6. Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Вышеизложенное свидетельствует, что в рамках настоящей оценки корректная реализация доходного подхода для оценки Объекта оценки невозможна.

*Таким образом, при попытке применить доходный подход Оценщик не может реализовать п.4. ФСО №3: в отчете должна быть изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки (принцип существенности); информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, должна быть подтверждена (принцип обоснованности).*



# ООО «Якутпромоценка»

## ГЛАВА 7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Анализ на наиболее эффективное использование позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта оценки – то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

Использование объекта оценки должно отвечать четырем критериям, чтобы соответствовать его наиболее эффективному использованию. Оно должно быть физически возможным, законодательно разрешенным, экономически оправданным и приносить максимальную прибыль

- Законодательная разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.
- Физическая возможность: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.
- Экономическая оправданность: рассмотрение того, какое физическое осуществимое и разрешённое законом использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.
- Максимальная прибыль: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальный, чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Наиболее эффективный вариант и является наилучшим для рассматриваемого объекта.

Поскольку в данном случае объектом оценки является недвижимое имущество, то наилучшим использованием принимаем использование в качестве текущего использования без рассмотрения других вариантов.



## ГЛАВА 8. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

### 8.1. Определение стоимости затрат недвижимого имущества.

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

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

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Под *накопленным износом* понимается признаваемая рынком потеря стоимости улучшений, вызываемая физическими разрушениями, функциональным устареванием, внешним устареванием или комбинацией этих факторов.

Основные шаги при применении данного подхода к определению стоимости:

1. определить стоимость земельного участка в предположении, что он не застроен;
2. определить восстановительную стоимость улучшений (зданий, сооружений, объектов благоустройства), находящихся на объекте;
3. определить дополнительные затраты, необходимые для того, чтобы довести здание до состояния рыночных требований и уровня загрузки помещений;
4. определить величину накопленного износа;
5. определить остаточную стоимость объекта оценки;
6. к полученной величине стоимости с учетом износа добавить стоимость земельного участка.

Общая формула затратного подхода имеет вид:

$$C_{затр} = C_{з.у.} + C_{н.с.} - Из,$$

где:  $C_{затр}$  – стоимость объекта оценки;

$C_{з.у.}$  – стоимость земельного участка;

$C_{н.с.}$  – стоимость нового строительства;

$Из$  – износ, т.е. количественная оценка отличия стоимости объекта оценки от стоимости замещения.

$$C_{н.с.} = ПИ + КИ,$$

где: ПИ – прямые издержки, сметная стоимость или договорная цена, т.е. та сумма, которая будет уплачена инвестором подрядчику за реализацию проекта на основе договора подряда;  $ПИ = C_{смет}$ ;

КИ – косвенные издержки, т.е. издержки инвестора, связанные со строительством, которые не могут быть включены в договорную цену;

В состав КИ обычно включают:

- ✓ стоимость разработки проекта и авторского надзора;
- ✓ стоимость согласования проекта и экспертизы;
- ✓ оплату услуг консультантов;
- ✓ затраты на получение права застройки, права подключения к городским инженерным сетям;
- ✓ издержки, связанные с правом использования земли во время строительства (аренда и налоги);
- ✓ издержки, связанные с проведением тендера, поиском подрядчика, заключением договора подряда;
- ✓ издержки, связанные с выводом объекта на проектную мощность и т.д.

Сметная стоимость ( $C_{смет}$ ) определяется по формуле:

$$C_{смет} = C_{смп} + C_{об} + П_3,$$

где:  $C_{смп}$  – стоимость строительно-монтажных работ;

$C_{об}$  – стоимость оборудования, отнесенного к недвижимости;

$П_3$  – прочие (неучтенные) затраты.

$$C_{смп} = ПЗ + НР + ПН;$$

$$ПЗ = C_{з.п.} + C_{мат} + C_{змм}$$

где:  $C_{з.п.}$  – заработная плата строительных рабочих и машинистов;

$C_{мат}$  – стоимость строительных материалов;

$C_{змм}$  – стоимость эксплуатации машин и механизмов;



# ООО «Якутпромоценка»

НР – накладные расходы;

ПН – плановые накопления, сметная прибыль или прибыль подрядчика.

Расчет издержек строительства объекта, аналогичного оцениваемому, принято выполнять либо как расчет восстановительной стоимости, либо стоимости замещения. В отчете затраты на возведение оцениваемого здания определены как его восстановительная стоимость по двум причинам. Во-первых, ЛНЭИ объекта предполагает такое его использование, при котором сохраняется конструкция здания. Во-вторых, использованные при строительстве здания материалы, дизайн и планировка являются традиционными и сегодня.

Стоимость затрат, исходя из года постройки здания, рассчитывалась в соответствии со сборниками «Укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий для переоценки основных фондов» Госстроя СССР (УПВС, 1969-1972 гг.).

Показатели стоимости затрат в сборниках УПВС даны в ценах 1969 года и в них включены учитывавшиеся в системе ценообразования 1969 года все прямые затраты, накладные расходы, плановые накопления, а также общеплощадочные расходы, которые составляют примерно 15-17 процентов от стоимости строительно-монтажных работ. Это следующие статьи расходов:

- расходы по отводу и освоению строительных участков;
- стоимость проектно-изыскательских работ;
- затраты, связанные с производством работ в зимнее время;
- затраты по сдельно-премиальной оплате труда;
- стоимость содержания дирекции строящегося предприятия;
- расходы по перевозке рабочих при отсутствии коммунального транспорта и др.

Перевод стоимости *от цен 1969 года в цены 1984 года* практически не осуществлялся, и велись прямые перерасчеты.

- индекс изменения для пересчета стоимостного показателя в ценах 1969 г. в уровень цен 1984 г. -  $K_1=1,17^8$  (Госстрой СССР №14-Д от 06.07.90 г);

Перевод стоимости *от цен 1984 года в цены 1991 года* осуществлялся путем применения индекса изменения сметной стоимости  $1,57^9$  для строительно-монтажных работ в новом строительстве, введенных в действие письмом Госстроя СССР № 14-д от 06.07.90.

Для расчетов принят региональный коэффициент  $94,96^{10}$  без НДС.

В расчете учтена прибыль девелопера в размере 0%

В расчетах не учтен налог: НДС - 20%.

<sup>8</sup> Постановление Госстроя СССР №49 от 11.05.1983 г.

<sup>9</sup> Письмо Госстроя СССР от 6.07.1999 г. № 14-Д.

<sup>10</sup> <https://rccsykt.ru/>



# ООО «Якутпромоценка»

## Определение стоимости затрат объекта.

Наименование	Дом оператора	Туалет	Ограждение	Хозяйственный сарай, лит. Г
Номер УПВС	4	23	26	26
Таблица	62	23	121	142
Территориальный пояс	7	7	7	7
Климатический район	1	1	1	1
Объем, м3	475,80	3,92	209,40	32,60
Общая площадь, м2	158,60	27,90	0,00	16,30
Удельный показатель восстановительной стоимости 1м3	18	17,3	37,8	61
Коэффициент климатического района	1	1	1	1
Ценностный коэффициент	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Удельный показатель восстановительной стоимости 1м3 с применением коэффициента группы капитальности, коэффициента по климатическому району, руб./м3	18,00	17,30	37,80	61,00
Индекс изменения сметной стоимости СМР по отраслям народного хозяйства с 1969-84 гг.	1,17	1,17	1,17	1,17
Территориальный коэффициент к индексам Республика Саха (Якутия)	1,14	1,14	1,14	1,14
Индекс изменения сметной стоимости СМР по отраслям народного хозяйства с 1984-91 гг.	1,57	1,57	1,57	1,57
Индекс изменения сметной стоимости СМР по отраслям народного хозяйства с 1991 по IV кв. 2020 гг. без НДС	94,96	94,96	94,96	94,96
Удельный показатель восстановительной стоимости 1м3 на момент оценки.	3579,35	3440,15	7516,62	12130,00
Восстановительная стоимость на дату оценки без НДС, руб.	1 703 052	13 485	1 573 981	395 438
Восстановительная стоимость на дату оценки с НДС, руб.	2 128 816	16 857	1 967 477	494 298
Восстановительная стоимость с учетом прибыли инвестора в размере 0%	2 128 816	16 857	1 967 477	494 298
<b>Всего:</b>	<b>4 607 446</b>			



## 8.2. Определение величины накопленного износа.

Износ характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении со временем стоимости (обесценении) под воздействием различных факторов. По мере эксплуатации объекта постепенно ухудшаются параметры, характеризующие конструктивную надежность зданий и сооружений, а также их функциональное соответствие текущему и тем более будущему использованию, связанные с жизнедеятельностью человека. Кроме того, на стоимость недвижимости в не меньшей степени оказывают влияние и внешние факторы, обусловленные изменением рыночной среды, наложением ограничений на определенное использование зданий и т.д.

Износ (И) обычно измеряют в процентах, а стоимостным выражением износа является обесценение (О).

В зависимости от причин, вызывающих обесценение объекта недвижимости, выделяют следующие виды износа: физический, функциональный и внешний.

Физический и функциональный износ подразделяется на устранимый и неустранимый.

**Устранимый износ** - это износ, устранение которого физически возможно и экономически целесообразно, то есть производимые затраты на устранение того или иного вида износа способствуют повышению стоимости объекта в целом.

### Определение физического износа.

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

Методы расчета физического износа зданий следующие:

- ✓ нормативный;
- ✓ стоимостный;
- ✓ метод срока жизни.

Нормативный метод расчета физического износа предполагает использование различных нормативных инструкций межотраслевого или ведомственного уровня. В качестве примера можно назвать Правила оценки физического износа жилых зданий (ВСН-53-86) Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР.-М., 1990, применяемые бюро технической инвентаризации в целях оценки физического износа жилых зданий при технической инвентаризации, планировании капитального ремонта жилищного фонда независимо от его ведомственной принадлежности.

В указанных правилах даны характеристика физического износа различных конструктивных элементов зданий и их оценка.

Величина физического износа объекта недвижимости определялась на основании правил оценки физического износа зданий и сооружений ВСН 53-86 (р) и визуального осмотра.

Расчет величины накопленного износа произведен по формуле:

$$\Phi_{\text{и}} = \sum_{i=1}^n \Phi_{\text{ки}} \times l_i,$$

где  $\Phi_{\text{и}}$  – физический износ здания, %;

$\Phi_{\text{ки}}$  – физический износ отдельной конструкции, элемента или системы, %;

$l_i$  – коэффициент, соответствующий доли восстановительной стоимости отдельной конструкции, элемента или системы в общей восстановительной стоимости объекта;

$n$  – число отдельных элементов конструкций, элементов или систем объекта.

Доли восстановительной стоимости отдельных конструкций, элементов и систем в общей восстановительной стоимости здания (в процентах) обычно принимают по укрупненным показателям восстановительной стоимости жилых зданий, утвержденных в установленном порядке, а для конструкций, элементов и систем, не имеющих утвержденных показателей, - по их сметной стоимости.

В основе *стоимостного метода* определения физического износа лежит физический износ, выраженный на момент его оценки соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы или здания в целом, и их восстановительной стоимости. Недостатки метода – обязательная детализация и точность расчета затрат на проведение ремонта изношенных элементов здания.



# ООО «Якутпромоценка»

Определение физического износа зданий *методом срока жизни*. Показатели физического износа, эффективного возраста и срока экономической жизни находятся в определенном соотношении, которое можно выразить формулой:

$$\text{Износ} = (\text{ХВ}/\text{ФЖ}) * 100,$$

ХВ – хронологический возраст (фактический срок эксплуатации), лет

ФЖ – типичный срок физической жизни (нормативный срок эксплуатации), лет.

Рассчитанный таким образом процент износа элементов или здания в целом может быть переведен в стоимостное выражение (обесценение):

$$O = \text{ВС} * (\text{Износ}/100),$$

ВС- восстановительная стоимость, руб.

На практике элементы сооружения, имеющие устранимый и неустрашимый физический износ, делят на «долгоживущие» и «короткоживущие».

«Короткоживущие элементы» - элементы, имеющие меньший срок жизни, чем здание в целом.

«Долгоживущие элементы» - элементы, у которых ожидаемый срок жизни сопоставим со сроком жизни здания.

Определение накопленного износа методом разбиения осуществляется посредством разделения износа на три различных компонента: физический износ (устрашимый и неустрашимый, долгоживущих и короткоживущих конструктивных элементов); функциональный износ; внешний износ.



# ООО «Якутпромоценка»

## Определение физического износа.

### Дом оператора

Расчет неустранимого физического износа долгоживущих и короткоживущих конструктивных элементов.

№ п/п	Наименование элемента	Стоимость по конструктивным элементам	ФСЭ	НСЭ	Износ, %	Износ, руб.
1	Фундаменты	191 593	16	50,0	32,00%	61 310
2	Стены и перегородки	447 051	16	50,0	32,00%	143 056
3	Перекрытия	298 034	16	50,0	32,00%	95 371
4	Крыши	85 153	16	50,0	32,00%	27 249
5	Полы	170 305	16	50,0	32,00%	54 498
6	Проемы	212 882	16	50,0	32,00%	68 122
7	Отделочные работы	340 610	16	50,0	32,00%	108 995
8	Внутр.сан.-техн. и эл.устр-ва	191 593	16	50,0	32,00%	61 310
9	Прочие работы	191 593	16	50,0	32,00%	61 310
	<b>Итого:</b>	<b>2 128 816</b>				<b>681 221</b>

Расчет устранимого физического износа долгоживущих и короткоживущих конструктивных элементов.

№ п/п	Наименование элемента	Стоимость по конструктивным элементам	Удельные веса	Износ, %	Сумма износа в уд/весах	Износ, руб.
1	Фундаменты	191 593	9%	11	0,95%	
2	Стены и перегородки	447 051	21%	11	2,23%	
3	Перекрытия	298 034	14%	11	1,48%	
4	Крыши	85 153	4%	11	0,42%	
5	Полы	170 305	8%	11	0,85%	
6	Проемы	212 882	10%	11	1,06%	
7	Отделочные работы	340 610	16%	11	1,70%	
8	Внутр.сан.-техн. и эл.устр-ва	191 593	9%	11	0,95%	
9	Прочие работы	191 593	9%	11	0,95%	
	<b>Итого:</b>	<b>2 128 816</b>	<b>100%</b>		<b>10,60%</b>	<b>225 654</b>

### Туалет

Расчет неустранимого физического износа долгоживущих и короткоживущих конструктивных элементов.

№ п/п	Наименование элемента	Стоимость по конструктивным элементам	ФСЭ	НСЭ	Износ, %	Износ, руб.
1	Туалет	16 857	16	40,0	40,00%	6 743

Расчет устранимого физического износа долгоживущих и короткоживущих конструктивных элементов.

№ п/п	Наименование элемента	Стоимость по конструктивным элементам	Удельные веса	Износ, %	Сумма износа в уд/весах	Износ, руб.
1	Туалет	16 857	100%	28,7	28,71%	4 840

### Ограждение

Расчет неустранимого физического износа долгоживущих и короткоживущих конструктивных элементов.



# ООО «Якутпромоценка»

№ п/п	Наименование элемента	Стоимость по конструктивным элементам	ФСЭ	НСЭ	Износ, %	Износ, руб.
1	Ограждение	1 967 477	16	30,0	53,33%	1 049 321

Расчет устранимого физического износа долгоживущих и короткоживущих конструктивных элементов.

№ п/п	Наименование элемента	Стоимость по конструктивным элементам	Удельные веса	Износ, %	Сумма износа в уд/весах	Износ, руб.
1	Ограждение	1 967 477	100%	40,0	40,00%	786 991

## Хозяйственный сарай дома оператора

Расчет неустранимого физического износа долгоживущих и короткоживущих конструктивных элементов.

№ п/п	Наименование элемента	Стоимость по конструктивным элементам	ФСЭ	НСЭ	Износ, %	Износ, руб.
1	Фундаменты	88 974	16	30,0	53,33%	47 453
2	Стены и перегородки	187 833	16	30,0	53,33%	100 178
3	Перекрытия	-	16	30,0	53,33%	-
4	Крыши	88 974	16	30,0	53,33%	47 453
5	Полы	39 544	16	30,0	53,33%	21 090
6	Проемы	14 829	16	30,0	53,33%	7 909
7	Отделочные работы	19 772	16	30,0	53,33%	10 545
8	Внутр.сан.-техн. и эл.устр-ва	14 829	16	30,0	53,33%	7 909
9	Прочие работы	39 544	16	30,0	53,33%	21 090
	<b>Итого:</b>	<b>494 298</b>				<b>263 625</b>

Расчет устранимого физического износа долгоживущих и короткоживущих конструктивных элементов.

№ п/п	Наименование элемента	Стоимость по конструктивным элементам	Удельные веса	Износ, %	Сумма износа в уд/весах	Износ, руб.
1	Фундаменты	88 974	18%	40,7	7,33%	
2	Стены и перегородки	187 833	38%	40,7	15,48%	
3	Перекрытия	-	0%	40,7	0,00%	
4	Крыши	88 974	18%	40,7	7,33%	
5	Полы	39 544	8%	40,7	3,26%	
6	Проемы	14 829	3%	40,7	1,22%	
7	Отделочные работы	19 772	4%	40,7	1,63%	
8	Внутр.сан.-техн. и эл.устр-ва	14 829	3%	40,7	1,22%	
9	Прочие работы	39 544	8%	40,7	3,26%	
	<b>Итого:</b>	<b>494 298</b>	<b>100%</b>		<b>40,73%</b>	<b>201 327</b>

### Определение функционального износа.

Признаки функционального износа в оцениваемом здании – несоответствие объемно-планировочного и конструктивного решения современным стандартам, включая – различное оборудование, необходимое для нормальной эксплуатации сооружения в соответствии с его-текущим или предполагаемым использованием. Функциональный износ определяется потерей стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, дизайна современным требованиям к ним и вызывается:

- недостатками, требующими добавления элементов, несуществующих в объекте, но без которых он не может быть признан соответствующим современным условиям рынка;



# ООО «Якутпромоценка»

- недостатками, требующими замены или модернизации элементов, которые еще частично или полностью выполняют свои функции, но уже не соответствуют современным рыночным требованиям;
- недостатками, связанными с наличием избыточных потребительских качеств и элементов (“сверхулучшения”), наличие которых не приводит к адекватному увеличению стоимости в современных рыночных условиях.

Измерителем размера устранимого функционального износа для первого типа недостатков является разница между стоимостью выполнения требуемых добавлений элементов на действительную дату оценки и потенциальной стоимостью выполнения их на момент строительства объекта оценки.

Функциональный износ недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его стоимость. В данном случае, внешний износ не обнаружен.

## **Определение внешнего износа.**

Внешний износ – обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутом на определенное использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения.

Внешний износ недвижимости в большинстве случаев является неустранимым по причине неизменности местоположения.

Для оценки внешнего износа могут применяться следующие методы :

- капитализации потерь в арендной плате;
- сравнительных продаж;
- срока экономической жизни.

Вышеуказанные методы расчета внешнего износа, основанные на элементах сравнительного анализа продаж не применимы по причине отсутствия необходимой и достоверной информационной базы.

Метод срока жизни позволяет рассчитать неустранимый внешний износ исходя из резкого сокращения оставшейся экономической жизни здания по причине его сноса в ближайшее время.

В данном случае, в качестве внешнего износа принята инфляция ЦБ РФ за 2020 г. в размере 4,91%.



# ООО «Якутпромоценка»

## 8.3. Определение стоимости недвижимого имущества.

• Расчет величины стоимости оцениваемого объекта с точки зрения затратного подхода с использованием приведенных выше результатов

### Стоимость объекта по затратному подходу.

Назначение	Дом оператора	Туалет	Ограждение	Хозяйственный сарай, лит. Г
Полная восстановительная стоимость, руб.	2 128 816	16 857	1 967 477	494 298
Неустраняемый физический износ долгоживущих и короткоживущих конструктивных элементов	681 221	6 743	1 049 321	263 625
Устраняемый физический износ долгоживущих и короткоживущих конструктивных элементов	225 654	4 840	786 991	201 327
Функциональный износ, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Функциональный износ, руб.	0	0	0	0
Внешний износ, %	4,91%	4,91%	4,91%	4,91%
Внешний износ, руб.	104 525	828	96 603	24 270
Накопленный износ, руб.	1 011 400	12 410	1 932 915	489 223
Остаточная стоимость, руб.	1 117 415	4 447	34 562	5 075
Текущая стоимость, руб.	<b>1 161 499</b>			-

**Вывод:** стоимость объекта оценки – недвижимого имущества, расположенных по адресу: РС(Я), г. Якутск, с. Хатассы, на дату оценки, рассчитанная затратным подходом, составляет:

**1 161 499**

(Один миллион сто шестьдесят одна тысяча четыреста девяносто девять) руб.



# ООО «Якутпромоценка»

## 8.4. Определение стоимости затрат движимого имущества.

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому предполагается, что никто из рационально мыслящих людей не заплатит за данный объект больше той суммы, которую он может затратить на покупку другого объекта одинаковой полезности. При оценке транспортных средств/оборудования, применение затратного подхода заключается в определении затрат на воспроизводство или замещение точной копии оцениваемого объекта или объекта, аналогичного оцениваемому за вычетом потерь стоимости от всех видов износа, обесценения и устаревания.

### 8.4.1. Определение восстановительной стоимости

Расчет рыночной стоимости автотранспортного средства/оборудования затратным подходом  $C_{затр}$  в зависимости от его характеризующих параметров на дату оценки в период от даты производства до вывода из эксплуатации (списания). При оценке транспортного средства/оборудования, комплектность которого не соответствует стандартной комплектности предприятия-изготовителя, стоимость его уменьшается на величину стоимости отсутствующего комплектующего и стоимости дополнительного оборудования и стоимости его установки:

$$Ц'р = Цр \pm Сл \text{ [руб.]},$$

где:  $Ц'р$  – расчетная розничная цена транспортного средства/оборудования с учетом фактической комплектности, руб.;

$Цр$  – цена розничная транспортного средства/оборудования базовой комплектации, руб.;

$Сл$  – корректирующая поправка, учитывающая отклонение от базовой комплектации, руб.

Оценка стоимости нового транспортного средства/оборудования базовой комплектации может проводиться прямым и косвенным методами. Косвенный метод применяется в следующих случаях:

- транспортное средство/оборудование на дату оценки выпускается, но данные о его рыночной стоимости на первичном рынке отсутствуют;
- транспортное средство/оборудование на дату оценки снято с производства;
- дата оценки транспортного средства/оборудования не совпадает с датой проведения оценки составления отчета об оценке.

В качестве прямого метода при оценке стоимости нового транспортного средства/оборудования базовой комплектации  $С_0$  используется рыночный метод, для которого в качестве исходной информации могут быть использованы данные торгующих организаций.

#### Данные для расчета стоимости затрат

№ п/п	Наименование	Год ввода	Источник информации	Стоимость затрат, руб.
1	Охранно-пожарная сигнализация	2014	<a href="https://www.tinko.ru/catalog/product/271692/">https://www.tinko.ru/catalog/product/271692/</a>	83 042

### 8.4.2. Определение величины накопленного износа.

В теории и практике оценочной деятельности термин “износ” употребляется как в экономическом, так и техническом смысле.

В техническом смысле под термином “износ” понимают частичную или полную утрату машинами и оборудованием своих первоначальных потребительских свойств.

В экономическом понимании термин “износ” рассматривают как обесценение или устаревание, характеризующее потерю с течением времени первоначальной или восстановительной стоимости



объекта оценки в связи с уменьшением его полезности, вызванным техническими и экономическими причинами:

- эксплуатацией;
- длительным хранением;
- научно-техническим прогрессом;
- экономической ситуацией.

Причины износа лежат в самом объекте оценки и в его ближайшем окружении, т.е. в аналогах или технологической цепочке, в которую он включен, а также в областях, не имеющих непосредственного отношения к объекту оценки. В обоих случаях степень износа выражается в долях или в процентах по отношению к первоначальной или восстановительной стоимости объекта оценки.

В последнем случае, т.е. в экономическом понимании, в зависимости от причины, вызвавшей обесценивание машин и оборудования, различают три типа износа:

- физический;
- функциональный;
- экономический (внешний).

При этом предметом определения являются не только перечисленные частные виды обесценивания (износа). Но и накопленный (суммарный) износ или обесценивание, т.е. суммарные потери стоимости объекта оценки.

## Определение физического износа

Физическим износом машин и оборудования называется изменение размеров, формы, массы или состояния поверхностей вследствие изнашивания из-за постоянно действующих нагрузок либо из-за разрушения поверхностного слоя при трении. Скорость изнашивания деталей оборудования зависит от многих причин: условий и режима их работы: материала, из которого они изготовлены; характера смазки трущихся поверхностей; удельного усилия и скорости скольжения; температуры в зоне сопряжения; состояния окружающей среды (запыленность и др.).

В общем случае износ машин и оборудования в целом может быть определен как снижение потребительских свойств в зависимости от наработки. Для некоторых видов машин накоплена значительная статистика по износу и построены соответствующие зависимости, позволяющие оценить износ как функцию наработки. Однако для большинства видов статистика не накоплена или недоступна для оценщиков, и для определения величины физического износа пользуются методами, классификация которых приведена ниже:

а) экспертные:

- метод эффективного возраста;
- метод экспертизы состояния;

б) экономико-статистические:

- метод снижения доходности;
- метод стадии ремонтного цикла;

в) экспериментально-аналитические:

- метод снижения потребительских свойств;
- метод поэлементного расчета;
- прямой метод.

Для расчета физического износа оборудования был применен прямой метод. Физический износ определяется по формуле:

$$И_{\text{физ}} = (\text{ФСЭ} / \text{НСЭ}) * 100 \%$$

где ФСЭ – фактический срок эксплуатации или эффективный возраст.  
НСЭ – нормативный срок эксплуатации.

Для оценки износа вводится понятие эффективного возраста ( $T_{\text{эф}}$ ) оборудования. Если хронологический возраст ( $T$ ) — это количество лет, прошедших со времени создания машины, то эффективный возраст ( $T_{\text{эф}}$ ) — это возраст, соответствующий физическому состоянию машины, отражающий фактическую наработку машины за срок ( $T$ ) и учитывающий условия, ее эксплуатации. Знание эффективного возраста объекта оценки позволяет более обоснованно судить о его износе.



# ООО «Якутпромоценка»

## Определение физического износа

№ п/п	Наименование	Год ввода	СЗ, руб.	Фактический срок эксплуатации	Нормативный срок службы	Иф, %
1	Охранно-пожарная сигнализация	2014	83 042	7	8	93,3

### Определение функционального износа

Функциональное устаревание (обесценение) – потеря стоимости машин и оборудования, вызванная появлением новых технологий. Обычно рассматриваются две стороны возможного отличия новой техники от старой или две категории функционального устаревания: избыток капитальных затрат и избыток производственных затрат.

В данном случае, функциональный износ не обнаружен.

### Определение внешнего износа

Внешний износ – это потеря стоимости, вызванная общеэкономическими или внутриотраслевыми изменениями.

Внешний износ (устаревание) проявляется в потере стоимости, вызванной крупными отраслевыми, региональными, общенациональными или мировыми технологическими, социально-экономическими, экологическими и политическими изменениями.

В данном случае, внешний износ не обнаружен.

### Определение накопленного износа

Коэффициенты физического, функционального и экономического износов обычно вычисляют в долях или процентах от восстановительной стоимости или стоимости замещения, которые определяют:

- по сборникам укрупненных показателей с учетом индексов удорожания;
- по сметной стоимости;
- по современной стоимости аналогов по данным заводов-изготовителей с учетом затрат на монтаж.

Для определения коэффициента суммарного (накопленного) износа существует два подхода:

- аддитивный;
- мультипликативный.

Для определения накопленного износа выбран мультипликативный подход. В данном случае суммарный коэффициент износа определяется по формуле:

$$И_n = (1 - (1 - И_{физ} / 100) * (1 - И_{фун} / 100) * (1 - И_{вн} / 100)) * 100;$$

где И<sub>физ</sub> – физический износ;  
И<sub>фун</sub> – функциональный износ;  
И<sub>вн</sub> – внешний износ.

## Определение накопленного износа

№ п/п	Наименование	Стоимость затрат, руб.	Иф, %	Ифун, %	Ивн, %	Ин, %
1	Охранно-пожарная сигнализация	83 042	93,3	0	0	93,3

### 8.5. Определение стоимости объектов оценки.

Стоимость объектов оценки определяется по формуле:

$$Ос = СЗ * (1 - И_n / 100)$$

№ п/п	Наименование	Стоимость затрат, руб.	Сни, руб.	Ос, руб.	Рыночная стоимость с НДС, руб.
1	Охранно-пожарная сигнализация	83 042	77 506	5 536	5 500



# ООО «Якутпромоценка»

---

**Вывод:** стоимость объекта оценки – объекта движимого имущества, по состоянию на дату оценки, рассчитанная затратным подходом, составляет:

**5 500**

(Пять тысяч пятьсот) руб.



## ГЛАВА 9. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

**Сравнительный подход** – заключается в анализе продаж и цен предложения аналогичных объектов собственности для расчета наиболее вероятной продажной цены оцениваемого объекта собственности.

Основан на:

- ✓ сборе данных;
- ✓ установлении подходящих единиц сравнения;
- ✓ применении полученных данных к оцениваемому объекту.

Сравнительный подход наиболее применим для тех видов машин и оборудования, которые имеют развитой вторичный рынок. Метод основан на определении рыночных цен, адекватно отражающих “ценность” единицы оборудования в ее текущем состоянии. Основной используемый принцип – сопоставление, которое должно проводиться:

- ✓ с точным аналогом, продающимся на вторичном рынке;
- ✓ с приблизительным аналогом, продающимся на вторичном рынке, с внесением корректирующих поправок при отсутствии точного аналога;
- ✓ с новым аналогичным оборудованием с внесением поправок на износ при отсутствии вторичного рынка.

Трудность в использовании сравнительного подхода для оценки собственности заключается в нахождении достаточного количества достоверных данных о сравнимых продажах, по которым имеется вся необходимая и проверяемая информация.

Рыночные данные анализируются с точки зрения сравнимости и соответствия оцениваемой собственности. Как правило, нельзя найти точно такой же проданный объект, поэтому в данные о сравнимой продаже необходимо вносить корректировки, чтобы устранить различия между проданным и оцениваемым объектом.

**Вывод:** Оценщик не имеет информации по предложениям и продажам недвижимого и движимого имущества на вторичном рынке ввиду, аналогичного оцениваемым имуществом по своим параметрам и состоянию на момент оценки, что предопределяет невозможность применения метода прямого сравнения продаж для оценки имущества во избежание получения некорректного результата.



## ГЛАВА 10. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Настоящий метод представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость.

Расчет всех будущих доходов может быть осуществлен посредством метода прямой капитализации или в результате анализа дисконтированного потока денежных средств. В зависимости от конкретных обстоятельств, зависящих от характера оцениваемого объектов, может быть применен один из этих методов.

Метод прямой капитализации, был бы наиболее применим к объектам, приносящим доход со стабильными периодическими суммами расходов и доходов.

### Расчет издержек:

В целях оценки эксплуатационных расходов мы не можем провести исследования и анализ ретроспективной информации о рассматриваемых объектах. Данные издержки включают в себя: эксплуатационные расходы, электроэнергию, теплоснабжение, горячее и холодное водоснабжение и амортизационные отчисления. На данный момент мы не можем провести расчет вышеизложенных издержек.

- ✓ способ оценки имущества, основанный на определении стоимости будущих доходов от его использования.

### Доходный подход при оценке объектов недвижимости опирается на два метода:

- ✓ капитализации доходов; (кумулятивный метод),
- ✓ дисконтирования денежных потоков.

Различаются эти методы лишь способом преобразования. При использовании метода капитализации доходов в стоимость недвижимости преобразуется доход за один временной период, а при использовании метода дисконтированных денежных потоков – доход от ее предполагаемого использования за ряд прогнозных лет, а также выручка от перепродажи объектов недвижимости в конце прогнозного периода.

### Метод капитализации доходов.

- ✓ Результат, полученный данным методом, состоит из стоимости зданий, сооружений, так и из стоимости земельного участка, т.е. является стоимостью всего объектов недвижимости;
- ✓ Метод капитализации доходов представляет собой определение стоимости недвижимости через перевод годового (или среднегодового) чистого операционного дохода в текущую стоимость;

При применении данного метода необходимо учитывать следующие ограничивающие условия:

Доход, генерируемый объектом недвижимости должен быть стабильным и представлять собой значительную положительную величину. Данное допущение сужает сферу применения метода, так как стабильный поток доходов имеют только те объекты недвижимости, по которым четко фиксирована арендная плата в долгосрочном плане.

Метод рекомендуется использовать, когда объекты недвижимости требует значительной реконструкции или же находится в стадии незавершенного строительства.

- ✓ Дисконтирование будущих доходов;
- ✓ Предпосылки метода дисконтирования будущих доходов

Недвижимое имущество приобретает инвестором только потому, что оно способно в будущем принести ему определенные преимущества.

Таким образом, инвестор рассматривает объекты недвижимости в виде набора будущих преимуществ и оценивает его привлекательность, как соотношение между денежным выражением этих будущих преимуществ и ценой, по которой объекты может быть приобретен.

Преимущества (имеющие конечное выражение в денежной форме) будут получаться инвестором на протяжении периода владения. Однако, в случае приобретения недвижимости, определённые средства должны быть уплачены за нее немедленно.

Как известно, стоимость преимуществ, полученных в будущем (а точнее, стоимость права на получение будущих преимуществ), меньше, нежели стоимость аналогичных преимуществ полученных немедленно. Следовательно, стоимость недвижимости равна текущей стоимости будущих преимуществ, вытекающих из права собственности на него.



## ООО «Якутпромоценка»

Дисконтирование будущих доходов – это метод, используемый для оценки объектов доходной недвижимости, как текущей стоимости ожидаемых в будущем преимуществ от владения объектом (принцип ожидания).

Будущие преимущества от операций с недвижимым имуществом представляют собой:

- ✓ периодические поступления в виде чистого эксплуатационного дохода на протяжении периода владения;
- ✓ реверсию, т.е. выручку от продажи объектов, по истечению периода владения.

Ставка дисконтирования выбирается, как средняя норма прибыли, которую инвесторы ожидают получить на капиталовложения в схожие объекты в условиях данного рынка.

Для применения метода дисконтирования будущих доходов необходимо:

1. Установить продолжительность периода владения;
2. Сделать прогноз потоков денежных средств за каждый из годов периода владения;
3. Выбрать подходящую ставку дисконтирования;
4. Рассчитать текущую стоимость потоков денежных средств за каждый из годов периода владения;
5. Сложить вместе все текущие стоимости потоков денежных средств. Результатом будет оценка стоимости объектов методом дисконтирования будущих доходов.

**Вывод:** В процессе работы над определением стоимости объекта оценки Оценщик пришел к выводу, что использование доходного подхода является некорректным. Поэтому Оценщик принял решение отказаться от использования этого подхода при расчёте величины стоимости объекта оценки. Ниже приводится краткое обоснование данного решения.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. Против использования доходного подхода как некорректного в данной ситуации у Оценщика также имелось несколько аргументов, так как вблизи отсутствуют объекты социальной инфраструктуры, рынок развит слабо, предложений по аренде производственных баз имеет единичный характер. Это обстоятельство не позволяет Оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования, Оценщик посчитал невозможным. Поэтому доходный подход был исключен из расчётов.



# ООО «Якутпромоценка»

## ГЛАВА 11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

\* Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и тем самым выработка единой стоимостной оценки.

Результаты отличаются в зависимости от достоверности, объема и качества информации, примененной для каждого подхода. Для выбора конечной величины стоимости использован подход средневзвешенного значения, в соответствии с которым, результату, полученному по каждому из примененных подходов, присваивается удельный вес.

При выборе методов оценки Оценщиком принято решение при определении рыночной стоимости объектов оценки применять только затратный подход, соответственно при согласовании результатов рыночная стоимость объектов оценки будет равна стоимости, полученный в рамках затратного подхода.

Таким образом, можно сделать заключение:

**Вывод:** рыночная стоимость объектов недвижимого и движимого имущества, расположенных по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, с. Хатассы, по состоянию на дату оценки, составляет:

Наименование	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.	НДС, руб.	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.
Недвижимое имущество	1 166 999	194 499,83	972 499,17
<b>В том числе:</b>			
Дом оператора	1 117 415	186 235,83	931 179,17
Туалет	4 447	741,17	3 705,83
Ограждение	34 562	5 760,33	28 801,67
Хозяйственный сарай дома оператора	5 075	845,83	4 229,17
Охранно-пожарная сигнализация	5 500	916,67	4 583,33

Оценщик:  Тарский И.В.



# ООО «Якутпромоценка»

## СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ МАТЕРИАЛОВ И ДОКУМЕНТОВ

1. Федеральный Закон РФ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" с 29.07.98 № 135-ФЗ.
2. Федеральный закон «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 27.07.2006 г. № 157-ФЗ.
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1) от 20 мая 2015 г. №297;
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) от 20 мая 2015 г. №298;
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) от 20 мая 2015 г. №299.
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7) от 25 сентября 2014 г. №611.
7. Стандарты НП «СМАОс», Оценка недвижимости.
8. Федотова М.А. Основные положения теории и практики рыночной стоимости недвижимости. Учебное пособие, Москва., 2003 г.
9. Грязнова А.Г. Оценка недвижимости. Учебное пособие, М., Финансы и статистика, 2003.
10. Фридман Дж., Николас Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: «Дело ЛТД», 1996.

## ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Фотографии объектов оценки;
2. Копии документов на объект оценки;
3. Копии источников информации (объявления);
4. Копии документов на осуществление оценочной деятельности





Управление Федеральной регистрационной службы  
по Республике Саха (Якутия)

## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "17" октября 2007 года

Документы-основания: Акт приемки законченного строительством объекта "Дом оператора в с. Хатассы" рабочей комиссией от 14.01.2005г

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Сахатранснефтегаз", ИНН 1435142972, зарегистрировано 17.12.2003г., место государственной регистрации: Инспекцией Министерства РФ по налогам и сборам по г. Якутску РС(Я) серия 14, № 000236530; адрес местонахождения: Россия, Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Петровского, д.19 корп.5

Вид права: Собственность

Объект права: дом оператора, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 129,4 кв. м, инв.№ 98 401:816 2 07378, лит. А, адрес объекта: Республика Саха (Якутия), Якутск, с.Хатассы

Кадастровый (или условный) номер: 14:35:108001:0532:98 401:816 2 07378

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 17 октября 2007 года сделана запись регистрации № 14-14-01/001/2007-581

Регистратор



(подпись)

Серия 14-АА 402416

14:35:000000:

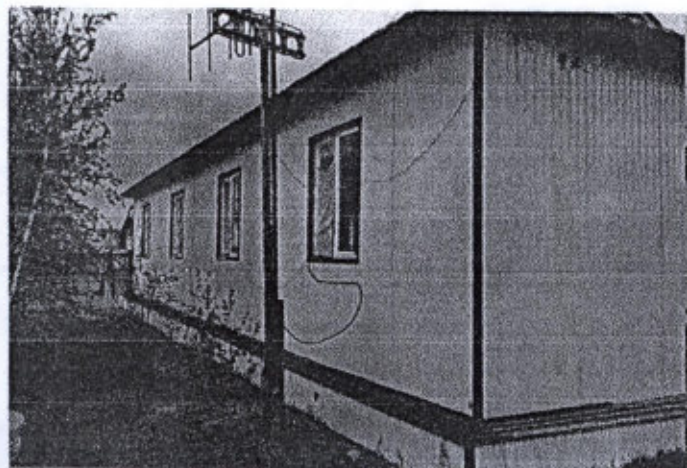
987

58

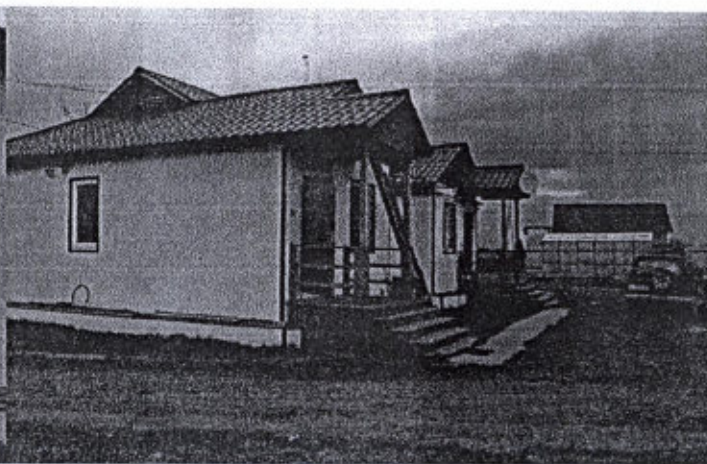


**ФОТОГРАФИИ недвижимого имущества с земельным участком, расположенного по адресу:  
Республика Саха (Якутия), г. Якутск, с. Хатассы**

**Фото №1**



**Фото №2**



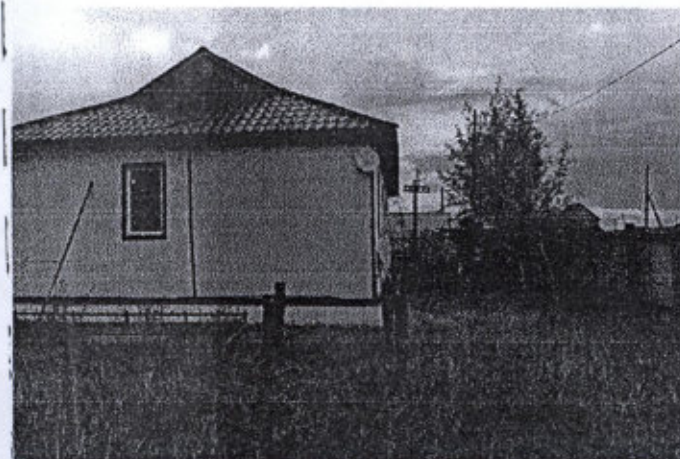
**Фото №3**



**Фото №4**



**Фото №5**



**Фото №6**

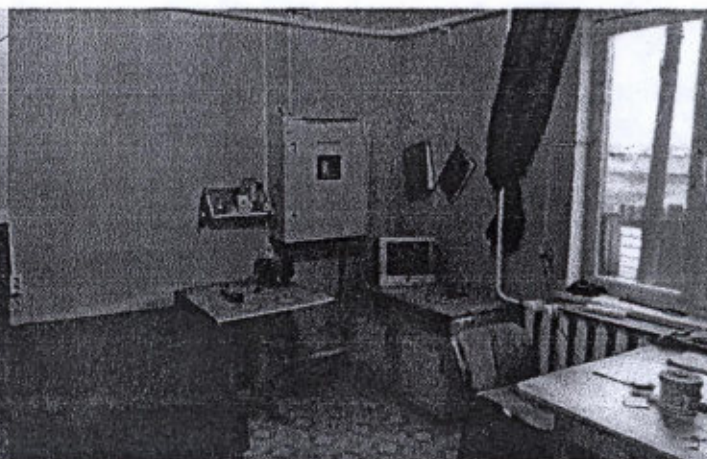




Фото №7



Фото №8

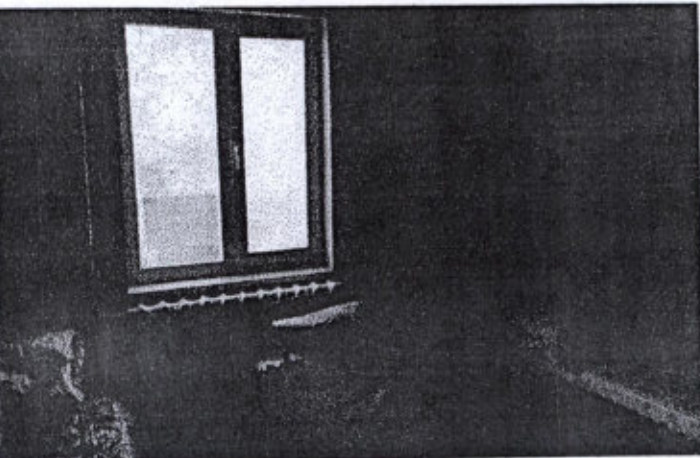


Фото №9

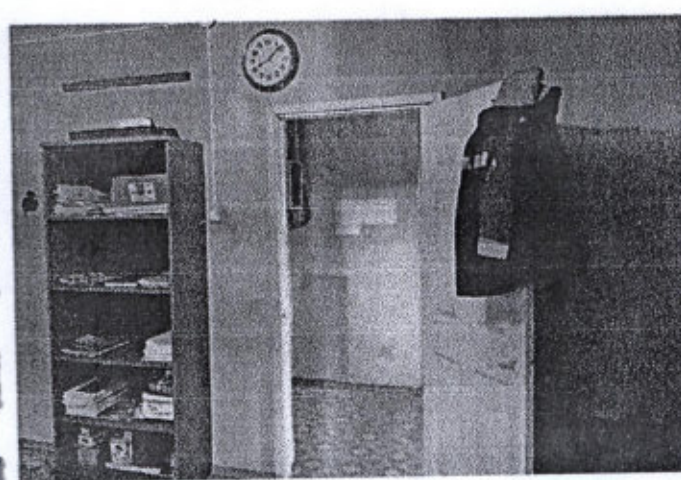


Фото №10

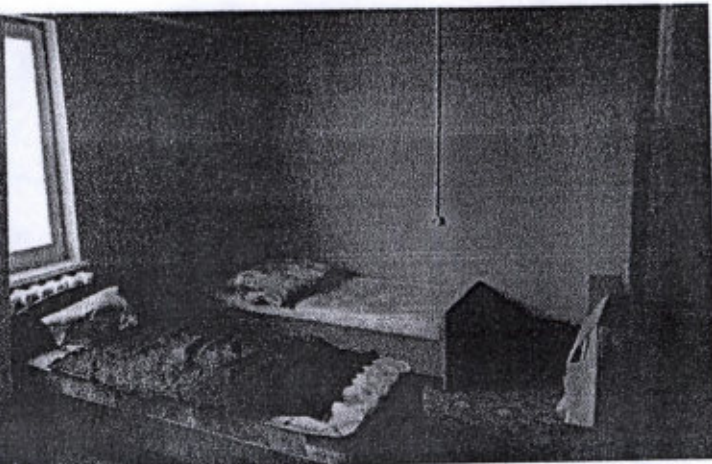


Фото №11

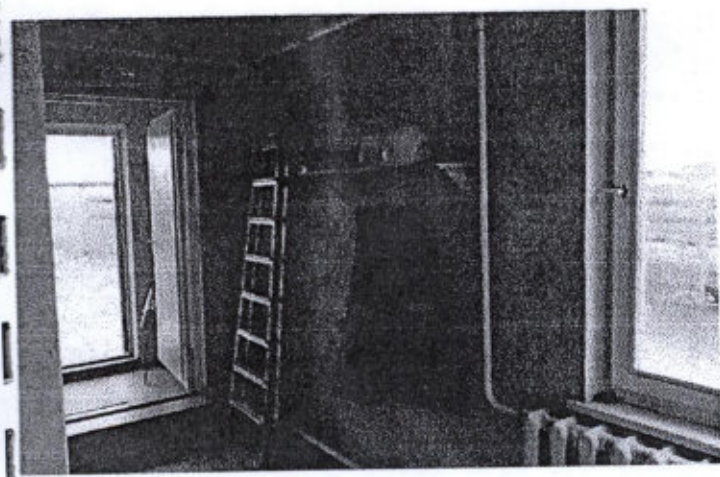


Фото №12

