

ООО «Якутпромоценка»

УТВЕРЖДАЮ:

генеральный директор

ООО "Якутпромоценка"

Тарский И.В.

23 мая 2023 г.



ОТЧЕТ № 46/23-им-22/05/2023

ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

части административного здания, расположенного по адресу:
Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Крупской, д. 19

ИСПОЛНИТЕЛЬ:
ООО «ЯКУТПРОМОЦЕНКА»

ЗАКАЗЧИК:
АО «Сахатранснефтегаз»

По состоянию на 22 мая 2023 года
Дата составления отчета 23 мая 2023 года

г. Якутск – 2023 г.

ООО «Якутпромоценка»

Генеральному директору
АО «Сахатранснефтегаз»
Колодезникову А.З.

Уважаемый Алексей Засимович!

В соответствии с договором на оказание услуг по оценке №46/23-им от 22.05.2023 года, произведена оценка рыночной стоимости объекта оценки – части административного здания, расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Крупской, д. 19.

Цель и задачи оценки: Определение рыночной стоимости объекта недвижимого имущества оценки для продажи.

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); Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. №611; 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 итоговая стоимость объектов оценки по состоянию на дату оценки, составляет:

Наименование	Адрес	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость без НДС, руб.	Рыночная стоимость, с учетом НДС, руб.
Часть административного здания, кад. №14:36:107007:641	Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Крупской, д. 19	289,9	20 042 500.00	24 051 000
(Двадцать четыре миллиона пятьдесят одна тысяча) руб.				

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам по телефону 750-406, (факс 40-29-08)

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



ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	6
1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	6
1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	6
1.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	6
1.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	6
1.5. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ.....	6
ГЛАВА 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
2.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	8
ГЛАВА 3. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	11
ГЛАВА 4. УСЛОВИЯ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ	12
ГЛАВА 5. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ	13
5.1. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	13
5.2. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	13
5.3. ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ.....	13
5.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	14
ГЛАВА 6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	15
6.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	16
6.4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.....	16
6.4.1. <i>Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....</i>	23
6.4.2 <i>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.....</i>	25
6.4.3 <i>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.....</i>	34
6.4.4 <i>Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и- продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы</i>	35
6.4.5. <i>Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки</i>	35
6.5. Выводы о ликвидности объекта оценки	36
6.6. Количественные и качественные характеристики объекта оценки.	37
6.7. Обоснование выбора методов оценки в рамках затратного, сравнительного и доходного подходов.	40
ГЛАВА 7. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	42
ГЛАВА 8. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	43
8.1. ПОДБОР АНАЛОГОВ ДЛЯ ГАРАЖА.	45
8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	46
8.3. ОБОСНОВАНИЕ КОРРЕКТИРОВОК.....	48
ГЛАВА 9. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....	50
9.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА	51
9.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ДЕЙСТВИТЕЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА (ДВД)	55
9.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА (ЧОД).....	56
9.4. РАСЧЕТ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА.....	56
9.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ КОЭФФИЦИЕНТА КАПИТАЛИЗАЦИИ.....	58
9.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	61
ГЛАВА 10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	62
ГЛАВА 11. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	64
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ МАТЕРИАЛОВ И ДОКУМЕНТОВ	65

ООО «Якутпромоценка»

ПРИЛОЖЕНИЯ.....	65
-----------------	----

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Основание для проведения оценки

Договор № 46/23-им на оказание информационно-консультационных услуг по оценке имущества заключен 22.05.2023 г.

1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки	Нежилое помещение
Описание объекта оценки	- Часть административного здания, назначение: нежилое, площадью 289,9 кв.м., этаж №1, кад. №14:36:107007:641. Адрес: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Крупской, д. 19.
Площадь объекта оценки	289,9 кв.м.
Тип оцениваемого имущества	Объект недвижимого имущества
Адрес объекта оценки	Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Крупской, д. 19.
Текущее использование объекта оценки	По назначению
Существующие права	Собственность
Субъекты права	Акционерное общество «Сахатранснефтегаз»
Оцениваемые права	Право собственности

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

Наименование	Подход		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
Часть административного здания, кад. № 14:36:107007:641.	0	27 713 077	18 558 918

1.4. Итоговая величина стоимости объекта

Итоговая стоимость объекта оценки, по состоянию на дату оценки, составляет:

Наименование	Адрес	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость без НДС, руб.	Рыночная стоимость, с учетом НДС, руб.
Часть административного здания, кад. №14:36:107007:641	Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Крупской, д. 19	289,9	20 042 500.00	24 051 000
(Двадцать четыре миллиона пятьдесят одна тысяча) руб.				

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

Таблица 2.1. - Задание на оценку

Порядковый номер отчета	Отчет №46/23-им-22/05/2023
Объект оценки	- Часть административного здания, назначение: нежилое, площадью 289,9 кв.м., этаж №1, кад. №14:36:107007:641. Адрес: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Крупской, д. 19.
Состав объекта оценки, характеристики объекта оценки и его частей	Объекты оценки не разделены на части
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Объекты оценки представляют собой нежилые объекты. Характеристики объектов оценки приняты по следующим документам: - Выписка из ЕГРН на помещение от 30.03.2023 г. - Технический паспорт на нежилые помещения от 11.10.2022 г.
Имущественные права	Собственность
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	Собственность. Ограничения (обременения) права: Не зарегистрировано
Тип оцениваемого имущества	Недвижимое имущество
Адрес объекта оценки	Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Крупской, д. 19
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предпосылки стоимости	Сделка совершается с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Предполагаемым использованием объекта оценки является его текущее использование.
Предполагаемое использование результатов оценки (цели и задачи проведения оценки)	Для продажи
Форма составления отчета об оценке	Бумажная
Формы представления итоговой стоимости	Оценка стоимости приводится с указанием возможных границ интервала, в котором может находиться эта стоимость
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 35,4 июля 1998г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в редакции, действующей на дату составления отчета); - Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; - Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; - Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; - Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; - Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом

ООО «Якутпромоценка»

	<p>Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; - Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200; - Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611 Стандартов и правил оценочной деятельности СМАО Стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциация саморегулируемой организации оценщиков «СОЮЗ» (СРО «СОЮЗ»)</p>
Дата оценки	22 мая 2023 г.
Дата осмотра объектов	22 мая 2023 г.
Срок проведения оценки	22 мая 2023 г. – 23 мая 2023 г.
Дата составления отчета	23 мая 2023 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Оценщик не несет ответственности за юридическое описание права собственности на оцениваемое имущество, достоверность которого принимается со слов Заказчика. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
Возможные границы интервала	Без указания значений границ интервала
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют:	Осмотр производился оценщиком 22 мая 2023 г.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации:	С момента заключения договора заказчик предоставляет документы для проведения оценки
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки). Если на этапе подготовки задания на оценку любой из сторон договора определена (выявлена) необходимость привлечения отраслевых экспертов, то такое условие должно быть включено в задание на оценку:	Отраслевые эксперты не привлекаются

2.1. Сведения о заказчике оценки и об оценщике.

Таблица 2.1.1.- Сведения о Заказчике оценки

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

Таблица 2.1.2. - 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	1. Диплом ЛВ № 180554 от 10.06.1985 г. Специальность «Лесонженерное дело», выданный Сибирским технологическим институтом, г. Красноярск. 2. Диплом БВС № 0991535 от 20.05.2000 г. Специальность «Финансы и

ООО «Якутпромоценка»

	<p>кредит», выданный Академией труда и социальных отношений, г. Москва.</p> <p>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.</p> <p>4. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 022453-1 от 25 июня 2021 года до 25 июня 2024 года.</p> <p>5. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» № 022454-2 от 25 июня 2021 года до 25 июня 2024 года.</p>
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховая группа «СОГАЗ», страховой полис №7022 PL 0007, страховая сумма: 30 000 000 рублей, дата выдачи: 12.08.2022, срок действия полиса: с 21.08.2022 г. по 20.08.2023 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	<p>1. Диплом КХ №53693 от 06.08.2013 г. Специальность «Антикризисное управление», выданный Санкт-Петербургским университетом управления и экономики, г. Санкт-Петербург;</p> <p>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.</p> <p>3. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 025032-1 от 15.07.2021 г. до 15.07.2024 г.</p>
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховая группа «СОГАЗ», страховой полис №7022 PL 0008, страховая сумма: 30 000 000 рублей, дата выдачи: 12.08.2022, срок действия полиса: с 21.08.2022 г. по 20.08.2023 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	8 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 регистрационный номер, дата присвоения ОГРН юридического лица, с которым оценщики заключили трудовые договоры	ОГРН 1051402093060, дата присвоения 16.05.2005 г.
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	Страховая группа «СОГАЗ» № 7023 PL0001, страховая сумма:

ООО «Якутипромоценка»

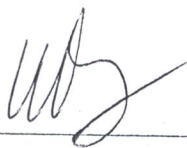
<p>ответственности оценщика юридического лица, с которым оценщики заключили трудовые договоры</p>	<p>100 000 000 рублей, дата выдачи: 16.01.2023 г., срок действия полиса: от 18.01.2023 г. по 17.01.2024 г.</p>
<p>Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки</p>	<p>Специалисты не привлекались</p>
<p>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Закона №135-ФЗ</p>	<p>Настоящим ООО «Якутипромоценка» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». ООО «Якутипромоценка» 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.</p>

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 принадлежат 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./

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 предполагаются 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.

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 «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
 2. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
 3. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
 4. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
 5. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
 6. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
 7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7) от 25 сентября 2014 г. № 611.
 8. 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.
 9. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации 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 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;
- равновесная стоимость;

иные виды стоимости, предусмотренные Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2021, № 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон).

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.

6.2. Основные показатели социально экономического развития Республики Саха (Якутия) за 2022 года²

ОСНОВНЫЕ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЕСПУБЛИКИ

	Январь-декабрь 2022 г.		Январь-декабрь 2021 г.	
	млн руб.	к уровню соответствующего периода 2021 г.	млн руб.	к уровню соответствующего периода 2021 г.
	1	2	3	4
Итого промышленного производства ¹	442,7	101,7	436,7	101,4
Из них: в том числе обрабатывающей промышленности				
– в машиностроении	25,200,0	101,2	25,2,8	100,0
– в металлургии, металлургическом машиностроении, машиностроении, металлургии	392,501,5	101,9	37,547,0	100,6
– в добыче полезных ископаемых, металлургии, металлургическом машиностроении	640,950	101,0	62,493	100,9
– в легкой промышленности, текстильной промышленности, пищевой промышленности, легкой промышленности	389,004	111,9	34,484	100,9
– в химической промышленности, химической промышленности, химической промышленности	249,234,3	114,9	21,568,5	101,2
– в других отраслях промышленности	212,011,5	103,5	22,068,6	100,7
– в строительстве	711,440,4	100,9	70,400,1	100,6
– в жилищно-коммунальном хозяйстве	93,056,1	99,7	9,630,2	99,5
– в торговле, общественном питании, гостиницах, туризме	111,1	111,1	111,0	101,0
– в транспорте	112,4	112,4	112,4	102,9
– в связи	102,5	102,5	112,3	102,4
– в информационных технологиях				
– в других отраслях	197,2	197,2	92,1	90,4
– в добыче полезных ископаемых, металлургии, металлургическом машиностроении	51,032,3	112,9	50,094,0	110,9
– в легкой промышленности, текстильной промышленности, легкой промышленности	102,1	102,1	102,0	99,9
– в химической промышленности, химической промышленности, химической промышленности				
– в других отраслях промышленности	41,144,2	111,5	39,272,3	111,8
– в строительстве	102,3	102,3	96,9	102,4
– в жилищно-коммунальном хозяйстве	31,4	98,8		99,4
– в торговле, общественном питании, гостиницах, туризме				
– в транспорте	5,546	100,5	5,292	102,4
– в связи				
– в информационных технологиях				
– в других отраслях				

6.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Исходя из приведенной характеристики объекта оценки, можно сделать вывод, что оцениваемый объект относится к рынку нежилой (коммерческой) недвижимости, расположен в крупном населенном пункте с активным рынком, может быть позиционирован на рынке города Якутска.

Оценщиком был определен сегмент рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Далее, в соответствии с п. 11 ФСО №7, произведен анализ фактических данных о ценах предложений с объектами аналогичной нежилой (коммерческой) недвижимости с указанием интервала значений цен.

6.4. Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов

В настоящем разделе приводятся общие сведения о г. Якутске, описание существующей ситуации и тенденций на рынке недвижимости. Согласно п. 11 ФСО №7 объем исследований определен Оценщиком, исходя из принципа достаточности.

Общие сведения о г. Якутске

Якутск (якут. Дьокуускай) — город в долине Туймаада, столица Республики Саха (Якутия).

²http://stat.sakha.gks.ru:8899/bgd/2022/oper/1.2.01.1/09/i711720922001.pdf?2395524f-2490-4bf9-8cc8-014079b85753

Центр городского округа город Якутск.

Пятый город Дальневосточного федерального округа по численности населения (после Хабаровска, Владивостока, Улан-Удэ и Читы). Самый крупный из городов, расположенных в зоне вечной мерзлоты.

Основан в 1632 году казаками и первоначально назывался то Ленский острог, то Якутский острог. Первый вариант топонима происходил от гидронима «Лена», второй — от хоронима «Якутия» и со временем стал основным в употреблении. В 1708 году получил статус города Якутский, позже — Якутск.

Физико-географическая характеристика

Географическое положение

Город расположен в долине Туймаада на левом берегу реки Лены, в среднем её течении. Находится несколько севернее параллели 62 градуса северной широты, вследствие чего в летнее время наблюдается длительный период «белых ночей», а зимой (в декабре) — светлое время суток длится всего 3-4 часа. Площадь — 122 км². Якутск — самый крупный город, расположенный в зоне вечной мерзлоты. До Москвы по автомобильным дорогам Часть административного здания расстояние составляет около 8400 км.

Рельеф

Озеро Сайсары

Якутск расположен в равнинной местности, в долине реки Лены (долина Туймаада). На территории города имеется много пойменных озёр и стариц, крупнейшими из которых являются: Белое, Сайсары, Тёплое, Талое, Хатынг-Юрях, Сергелях. Берега песчаные, на отмелях поросшие тальником. Левый коренной берег Лены обрывается в долину Туймаады крутым задернованным уступом, высотой около ста метров, покрытым степной растительностью. Со стороны города эти обрывы напоминают горную цепь, но в действительности представляют собой кромку слабо всхолмлённой равнины, покрытой сосново-лиственничной тайгой и возвышающейся над ленской долиной. Один из боковых отрогов этого обрыва, имеющий острую вершину — гора Чочур Муран.

Центральная часть Якутска отделена от русла реки Лены широкой травянистой равниной — так называемым «Зелёным лугом», которая представляет собой пойму реки Лена и затопляется в половодье. Лишь к речному порту Якутска подходит одна из протоков Лены — Городекая протока, которая ныне, после строительства городской дамбы в 60-х гг. XX в., превращена в затон для речного порта, т. н. «канал». Вследствие отложения речных песков данная протока постоянно мелеет, и для обеспечения судоходства её дно регулярно углубляется земснарядами.

Климат

Основная статья: Климат Якутска

Климат города — резко континентальный.

Среднегодовая температура — -8,8 °С

Среднегодовая скорость ветра — 1,7 м/с

Среднегодовая влажность воздуха — 69 %

Климат резко континентальный, с небольшим годовым количеством осадков. Зима в Якутске исключительно сурова, средняя температура января составляет около -40 °С, практически каждую зиму температура падает до -50 °С, иногда морозы даже могут пересечь 60-градусную отметку (последний раз такие морозы наблюдались 2 января 1951 года). Зима длится с октября по апрель включительно, весна и осень очень коротки. Оттепели в период с декабря по февраль не фиксировались за всю историю метеонаблюдений. Снег может выпасть в любое время года.

В противоположность зиме, для лета, несмотря на его изменчивый характер, характерно небольшое количество осадков и часто — сильная жара. Ощущаемая температура может достигать практически +50 °С, что для северного города — очень высокие значения. Годовая амплитуда Якутска — одна из наибольших на планете, примерно равна годовой амплитуде «полюсов холода» — Оймякона и Верхоянска, и превышает 100 °С (102,8 °С).

Климат Якутска

Показатель	Янв.	Фев.	Март	пр.	Май	Июнь	Июль	Авг.	Сен.	Окт.	Нояб.	Дек.	Год
------------	------	------	------	-----	-----	------	------	------	------	------	-------	------	-----

ООО «Якутпромоценка»

Абсолютный максимум, °С	-11,5	-2,2	8,3	21,1	31,1	35,1	38,4	35,4	27,0	18,6	3,9	-3,9	38,4
Средний максимум, °С	-35,7	-28,7	-12,3	1,7	13,2	22,4	25,5	21,5	11,5	-3,6	-23,2	-34,6	-3,5
Средняя температура, °С	-38,6	33,8	-20,1	-4,8	7,5	16,4	19,5	15,2	6,1	-7,8	-27	-37,6	-8,8
Средний минимум, °С	-41,5	-38,2	-27,4	-11,8	1	9,3	12,7	8,9	1,2	-12,2	-31	-40,4	-14,1
Абсолютный минимум, °С	-63	-64,4	-54,9	-41	-18,1	-4,5	-1,5	-7,8	-14,2	-40,9	-54,5	-59,8	-64,4
Норма осадков, мм					0	6	9	7	1	8	6	0	37

Источник: Климат Якутска

Таяние зимнего оледенения угрожает устойчивости построек в Якутске, поэтому дома стоят на сваях.

Часовой пояс

Якутск находится в часовой зоне МСК+6. Смещение применяемого времени относительно UTC составляет +9:00. В соответствии с применяемым временем и географической долготой средний солнечный полдень в Якутске наступает в 12:21.

История

Карта города Якутска с окрестностями конца XVII века из «Чертежной книги Сибири, составленной тобольским сыном боярским Семёном Ремезовым в 1701 г.», — СПб., 1882 год.

25 сентября (5 октября) 1632 года отряд енисейского сотника Петра Бекетова, обследуя берега реки Лены, заложил Якутский (Ленский) острог на правом берегу реки в 70 км ниже по течению от места расположения современного Якутска на земле борогонских якутов. С самого начала острог был достаточно малочисленным. Его гарнизон насчитывал 30 казаков. В 1634 году он пережил осаду со стороны якутов. В 1635 году местные казаки получили право называться якутскими казаками. В 1638 году острог стал центром новообразованного Якутского воеводства. В 1642—1643 годах острог был перенесён на современное место — в долину Туймаада.

Самое древнейшее изображение Якутска помещено в «Чертежной Книге Сибири» Семена Ремезова. Якутск в ней представлен в таком виде: во-первых, внизу рисунка овальное место, обнесённое тыном, с колокольней слева и несколькими церквами внутри; во-вторых, в середине рисунка идет стена с тремя башнями, из коих две по концам, а одна посередине; в-третьих, вверху рисунка, как бы параллельно этой стене, вторая такая же стена, но уже с пятью башнями, из которых одна высокая, с орлом на спице, посередине, а остальные четыре — по две с каждого конца, причем крайние показаны рублеными из дерева. Среди этой стены идет, приблизительно восьмиугольником, частокол, который охватывает собою, судя по характеру построек, главную часть города. Чертеж составлен лишь на основании показаний разных других лиц, поэтому не может считаться точным изображением Якутска; он дает только приблизительное представление о внешнем виде тогдашнего города.

Якутск в XVII веке. Гравюра Николааса Витсена. 1692 год

Переименован в Якутск в 1643 году. Якутск, являясь военно-административным и торговым центром всего Ленского края, с 1708 года был подчинён Сибирской губернии, с 1822 года — Восточно-Сибирскому генерал-губернаторству. В 1822 году Якутск становится областным городом, а с 1851 года Якутия получает статус самостоятельной области на правах губернии с центром в Якутске.

Общий вид Якутска в 1878 году

Особенно активное развитие Якутска связано с периодом губернаторства И. И. Крафта (1907—1913). В городе были построены электростанция, телефонная станция, открылся музей, был основан отдел Императорского географического общества.

В годы Гражданской войны в Якутской области было немало сражений, в том числе якутское антиколчаковское восстание в декабре 1919 года. В российскую историю вошло и последнее крупное сражение этой войны в урочище Сасыл-Сысыы (Желтое Поле), неподалёку от слободы Амга: с 13 февраля по 3 марта 1923 года в условиях жесточайших морозов шла битва между обороняющимися подступы к Якутску красными бойцами под командованием Ивана Строда и рейдовой дружиной белого сибирского генерала Анатолия Пепеляева. В результате сражения последнее крупное воинское соединение белых на территории РСФСР было разгромлено, сам генерал попал в плен.

План города Якутска 1900 года. Издание картографического заведения Ильина.

В результате Гражданской войны в Якутской области установилась советская власть. К октябрю 1921 года заместителем председателя Якутского губревкома Платоном Ойунским (с 1922 года — руководитель Якутии, председатель Совнаркома ЯАССР) были разработаны проекты «Декларации прав и обязанностей трудящихся Якутской АССР» и «Положение об автономии Якутской республики». К началу 1922 года работа по созданию республики была завершена, и на основе этих документов 27 апреля 1922 года была образована Якутская Автономная Советская Социалистическая Республика — первая в истории народа саха государственность. Столицей республики стал Якутск.

В 1930-х годах в Якутске впервые был создан научно-исследовательский институт, республика вышла на новый уровень народного образования и науки.

Во время Великой Отечественной войны в городе находилось управление воздушной трассы Алсиб, по которой из США перегонялись самолёты, полученные по ленд-лизу.

27 декабря 1991 года Якутская АССР была переименована в Республику Саха (Якутия). Её столицей остался Якутск.

Население

Численность населения										
1632	1681	1807	1825	1852	1856	1860	1862	1865	1883	1885
200	200	2700	2500	2700	2800	3600	5649	5300	5800	5500
1888	1890	1895	1897	1906	1911	1913	1917	1923	1926	1933
6300	6500	6200	6535	7700	9242	10 300	7300	10 065	10 558	23 000
1939	1950	1955	1956	1959	1960	1962	1963	1964	1965	1966
52 882	59 900	67 000	63 000	74 330	77 400	79 000	82 000	86 000	89 000	92 000
1967	1968	1970	1971	1972	1973	1974	1975	1976	1979	1982
95 000	98 000	107 617	114 000	120 000	126 000	133 000	137 000	137 000	152 368	165 000
1983	1984	1985	1986	1987	1989	1990	1991	1992	1993	1994
170 000	175 000	180 000	184 000	188 000	186 626	192 000	193 000	198 000	196 000	194 000
1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
193 000	192 000	194 000	196 000	195 500	195 400	197 800	210 642	210 600	216 800	235 610
2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
239 200	245 600	255 800	264 069	269 601	269 500	278 406	286 456	294 138	299 169	303 836
2017	2018	2019	2020	2021						
307 911	311 760	318 768	322 987	330 615						

Население Якутска на 1 января 2019 года составляет 318768 человек.

На 1 января 2019 года по численности населения город находился на 61-м месте из 1115 городов Российской Федерации.

В 1726 году, когда через Якутск проезжала 1-я камчатская экспедиция в нём насчитывалось, как записал в своём журнале лейтенант Чириков, «Русских дворов 300, да в близости города кочует Якутов 30 000 человек».

Якутск во второй половине XIX века

Якутская духовная семинария

Здание прокуратуры РС (Я)

Население — 269,6 тыс. чел. (2010, перепись). В пределах муниципального образования — 295,6 тыс. чел., что составляет примерно 30 % населения республики. Большой Якутск (с включением населения пригородного посёлка Жатай, подгородных Намского, Усть-Алданского, Мегино-Кангаласского, Хангаласского и Горного улусов) — ок. 410 тыс. чел. По опубликованным результатам последней переписи населения, население Якутска между двумя переписями (2002 и 2010 гг.) увеличилось на 20,1 %.

С начала 1990-х гг. идёт активная миграция сельских жителей из районов республики в Якутск. С начала 90-х до начала 2000-х происходит отток русскоязычного населения; на данный момент доля русскоязычного населения остаётся почти неизменной. С 2000-х гг. происходит миграция приезжих из стран Средней Азии, Кавказа и Китая. Численность населения Якутска быстро растёт за счёт естественного прироста и миграции. Остро стоит вопрос с обеспечением населения доступным жильём, детскими садами, школами и больницами.

Национальный состав

Якутск — многонациональный город. Большинство составляют якуты (саха) — 143 тыс. чел. и русские — 113 тыс. чел. Также проживают эвенки, эвены и др.

Административное деление

См. также: Якутск (городской округ)

3 ноября 2004 года на основании постановлений Государственного Собрания (Ил Тумэн) Республики Саха (Якутия) посёлки Марха и Кангалассы были включены в городскую черту Якутска.

В состав городского округа «Город Якутск» входят сёла Маган, Табага, Старая Табага, Хатассы, Тулагино, Капитоновка, Кильдямцы, Сырдах, Пригородный, Владимировка. и.о. Главы ГО «Город Якутск» - Григорьев Евгений Николаевич. Официальный сайт Окружной администрации Якутск.рф

Территориальные органы управления города

Автомобильный округ

Гагаринский округ

Губинский округ

Октябрьский округ

Промышленный округ

Сайсарский округ

Строительный округ

Центральный округ

микрорайон Кангалассы

село Маган

микрорайон Марха

село Пригородное

село Табага (включает с. Старая Табага)

Тулагино-Кильдямский наслег

Хатасский наслег

Наука и образование

Памятник мамонту у Института мерзлотоведения

Образование

Северо-Восточный федеральный университет имени М. К. Аммосова основан 23 августа 1956 года и ныне является крупнейшим центром науки и образования Северо-Восточной Азии, имеющим 40 учебно-лабораторных корпусов и включающим в себя 13 институтов, 5 отдельных факультетов и 3 филиала.

Среднее образование города представлено 50 школами, в том числе гимназиями и лицеями.

В 2013 году Физико-технический лицей им. В. П. Ларионова и Якутский городской лицей вошли в перечень лучших 500 школ России. В 2014 в перечень «100 лучших школ России» вошёл Республиканский лицей. В 2015 году пять школ Якутска вошли в список «500 лучших в России», это Республиканский лицей-интернат, Физико-технический лицей имени В. П. Ларионова, Городская классическая гимназия, Якутский городской лицей и СОШ № 33 имени Л. А. Колосовой.

Корпус факультетов естественных наук СВФУ

Высшие учебные заведения

Университеты

Арктический государственный агротехнологический университет

Северо-Восточный федеральный университет имени М. К. Аммосова

Якутский филиал Сибирского университета потребительской кооперации (ЯФ СибУПК)

Институты

ООО «Якутпромоценка»

Арктический государственный институт культуры и искусств
Восточно-Сибирский институт экономики и менеджмента
Высшая школа музыки (институт) Республики Саха (Якутия) им. В. А. Босикова
Филиал Института государственного администрирования
Филиал Московского института государственного управления и права в Республике Саха
(Якутия)

Якутский гуманитарный институт
Якутский институт водного транспорта, филиал Сибирского государственного университета
водного транспорта

Якутский экономико-правовой институт (ЯЭПИ), филиал Академии труда и социальных
отношений

Якутская духовная семинария Якутской Епархии Русской Православной Церкви
Средние специальные учебные заведения

Колледжи

Колледж инфраструктурных технологий СВФУ

Финансово-экономический колледж им. И. И. Фадеева

Якутский гуманитарный колледж

Якутская балетная школа (колледж) им. Аксении и Натальи Посельских

Якутский медицинский колледж

Якутский колледж связи и энергетики им. П. И. Дудкина

Якутский индустриально-педагогический колледж

Якутский педагогический колледж им. С. Ф. Гоголева

Якутский колледж технологии и дизайна

Якутский колледж культуры и искусств

Якутский музыкальный колледж им. М. Н. Жиркова

Якутский торгово-экономический колледж потребительской кооперации

Якутский колледж инновационных технологий

Юридический колледж СВФУ

Якутский филиал Юридического полицейского колледжа

Техникумы

Якутский сельскохозяйственный техникум

Якутский технологический техникум сервиса

Якутский коммунально-строительный техникум

Якутский автодорожный техникум

Училища

Якутское художественное училище им. П. П. Романова

Республиканское училище (колледж) олимпийского резерва им. Р. М. Дмитриева

Якутское авиационное техническое училище гражданской авиации

Другое

Высшая школа инновационного менеджмента при Главе Республики Саха (Якутия)

Институт развития образования и повышения квалификации Республики Саха (Якутия)

Институт развития профессионального образования

Филиал Северо-Восточной Сибири Института аэронавигации

Экономика

Энергетика

Якутская ГРЭС

Якутская ТЭЦ

Якутская ГРЭС-2

Промышленность

Домостроительный комбинат

Являясь административным и культурным центром региона, Якутск не располагает сколько-нибудь развитой промышленностью. Основные отрасли являются поддерживающими жизнедеятельность города. Более половины (53,3 %) приходится на продукцию топливно-

энергетического комплекса, 17,7% — пищевой промышленности, 11,1% — алмазогранильного производства, 4,3% — промышленности строительных материалов, 3,2% — на продукцию металлообработки. Наиболее крупные предприятия:

- Якутский хлебокомбинат
- Якутский гормолзавод
- Якутская птицефабрика
- Кангаласский угольный разрез
- Мархинский ЗСМ
- ЯКСМК (Якутский комбинат строительных материалов и конструкций)
- ДСК (Домостроительный комбинат)
- Якутский газоперерабатывающий завод
- Завод металлоконструкций
- Лесопилка
- Сахабазальт
- Торговля
- Бизнес-центр

Якутск — крупнейший центр торговли и бизнеса в Якутии, предпринимательство составляет основу экономики города. Около 60% трудоспособных горожан, а также большое количество незарегистрированных мигрантов из районов республики и других стран (Средней Азии, Кавказа, КНР), заняты в сфере торговли и услуг. В городе работают несколько рынков (Столичный[95], Сайсары, Крестьянский, Крытый, Строительный, Авторынок), торговые центры, оптово-розничные склады, множество магазинов и киосков. В сфере коммерческих услуг широко представлены автосервисы, кафе, мини-гостиницы, парикмахерские, частные поликлиники, прачечные, ремонт электроники, агентства недвижимости, строительные и транспортные фирмы.

- Транспорт
- В речном порту
- Аэропорт Якутск

Якутск расположен на левом берегу реки Лены в её среднем течении. Действует речной порт. Большая часть грузопотока в отсутствие железнодорожного транспорта проходит именно через речной порт. Кроме того, речной пассажирский транспорт связывает город с населёнными пунктами Якутии в бассейне Лены: Олёкминском, Сангаром, Жиганском, Тикси. В связи с экономическими и техническими причинами с 2008 года прекращены регулярные рейсы на Хандыгу.

Добраться автомобильным транспортом до Якутска сложно: федеральная трасса А-360 «Лена» доходит до посёлка Нижний Бестях, расположенного на правом берегу Лены, напротив Якутска. Сообщение с Якутском: летом — грузопассажирский паром, зимой (декабрь — апрель) — по льду реки, в период ледохода и ледостава сообщение возможно только по воздуху, а также на судах с воздушной подушкой. Ещё недавно дорога имела в основном гравийное покрытие. Однако в последнее время ведутся масштабные работы по реконструкции и асфальтированию трассы, полностью завершить асфальтирование планируется в 2022 году. Участок Томмот — Качикатцы требует полной реконструкции, в связи с интенсивной эксплуатацией и отсутствием надлежащего технического обслуживания покрытие дороги полностью разбито. Круглогодично действует федеральная автодорога «Колыма» (Якутск — Магадан), в 2008 году велась ликвидация грунтовых разрывов. В 2007 году автодорога «Вилюй» (Якутск — Вилюйск — Мирный — Ленск — Усть-Кут — Тулун) включена в список федеральных дорог. Однако фактически такой дороги не существует. Участок Ленск — Усть-Кут является зимником, по которому автомобильное сообщение возможно около трёх месяцев в году. На участке Якутск — Мирный круглогодичное сообщение возможно только условно, в некоторых местах во время проливных дождей полотно дороги (как и в случае с автодорогой «Лена») превращается в болото[98]. Остальные участки также нуждаются в реконструкции.

Железнодорожное сообщение

Якутск является крупнейшим городом России, с которым отсутствует железнодорожное сообщение.

В 2011 году Амуро-Якутская железнодорожная магистраль (АЯМ) достигла станции Нижний Бестях, которая находится на правом берегу Лены напротив Якутска. В настоящее время по железной

дороге осуществляется пассажирское и грузовое движение. Относительно конечного пункта магистрали ранее было принято решение о строительстве совмещённого автомобильного моста через Лену в районе Старой Табаги. Возведение моста планировалось начать ещё в 2010 году. Позже проект моста был отодвинут на неопределённое время в связи с возникшей необходимостью строительства моста через Керченский пролив. Планируется продление АЯМ до Магадана.

Авиатранспорт

В городе действуют два аэропорта:

«Якутск» имени Платона Ойунского (основной; осуществляет внутренние республиканские, российские и международные рейсы)

«Маган» (запасной; расположен в одноимённом пригородном посёлке).

Общественный транспорт

Городской и пригородный пассажирский транспорт представлен автобусами. Электротранспорта нет. В советское время и в первой половине 90-х годов все городские пассажирские перевозки обеспечивало муниципальное предприятие ЯПАП-1 (Якутское пассажирское автотранспортное предприятие). Затем постепенно на городских линиях муниципальные автобусы стали вытесняться коммерческими, как и во многих других городах России. Однако в отличие от них в Якутске примерно к 2005 году произошло полное замещение муниципального транспорта коммерческим. По состоянию на ноябрь 2013 года все пассажирские перевозки на внутригородских линиях осуществляют частники, организованные в НП «Союз-Авто» под патронажем отдела транспорта городской мэрии. Действует 19 городских маршрутов, обслуживаемых почти исключительно автобусами типа ПАЗ-3205[104], ПАЗ-3204 и ПАЗ-3203. Автобусов большой вместимости на городских линиях крайне мало. Стоимость проезда на городском автобусе на май 2019 года: при оплате наличными — 28 рублей, транспортными картами — 25 рублей, но в 2020 году цена на проезд увеличилась на 30 рублей. Муниципальное пассажирское автопредприятие реорганизовано в МУП «ЯПАК» (Якутская пассажирская автотранспортная компания) и, обладая парком автобусов типа ЛиАЗ-5256 и КАВЗ-4238, обслуживает только пригородные и дачные маршруты, которые связывают Якутск с близлежащими посёлками в долине Туймаада — Кангалассами, Тулагино, Кильдямцами, Маганом, Жатаем, Хатассами, Табагой, Старой Табагой.

Существует и междугородное автобусное сообщение от автовокзала в Якутске, оно связывает столицу со сравнительно близкими, так называемыми «подгородными» улусами — Намским, Хангаласским, Мегино-Кангаласским, Амгинским, Чурапчинским, Таттинским и Усть-Алданским. Правда, кроме первых двух, все они находятся на другой стороне реки (так называемые «заречные» районы), поэтому с ними прямое сообщение из Якутска существует только в зимнее время. Также из Якутска ходят рейсовые автобусы до Алдана — до железной дороги.

Такси

В 2018—2019 годах появились Uber и Яндекс.Такси.

В Якутске работают множество частных таксомоторных служб — полулегальные (с собственным автопарком, «шашечками», единой цветовой гаммой) и нелегальные (без каких либо атрибутов такси, водители на своих личных автомобилях). Счётчики отсутствуют, оплата оговаривается заранее и как правило зависит от расстояния. Между Якутском и другими населёнными пунктами Якутии пассажирские перевозки осуществляют т. н. «улусные такси» (нелегальные частные перевозчики).

6.4.1. 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.

Недвижимость социально-культурного назначения:

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

Рынок жилья традиционно классифицируется следующим образом:

- a) рынок покупки / продажи недвижимости;
- b) 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.,
- в) 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	Рынок коммерческой недвижимости
Географический (территориальный)	Городской
Функциональное назначение	Для объектов коммунального обслуживания, придорожных сервисов для автотранспортных средств, нежилые помещения офисного назначения
Степень готовности к эксплуатации	Существующий объект
Отраслевая принадлежность	Здание межотраслевого применения
Форма собственности	Частная

6.4.2 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

Предложение на рынке производственно-складской, офисно-торговой и сходных типов недвижимости Республики Саха (Якутия)

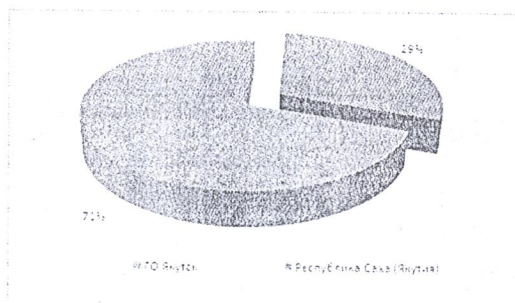
Эксперты рынка подтверждают наличие в 2022 года дефицита ликвидного предложения – современных качественных объектов с хорошим местоположением, наличием удобных подъездных путей, современным инженерным оборудованием и т.д. Предложение производственно-складской, офисно-торговой и сходных типов недвижимости 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 в 2022 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, офисно-торговой и сходных типов 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, офисно-торговой и сходных типов недвижимости региона. Рынок здесь представлен единичными предложениями к продаже объектов, расположенных в Мирнинском, Нюрбинском, Ленском, Хангаласском и Мегино-Кангаласском муниципальных районах.

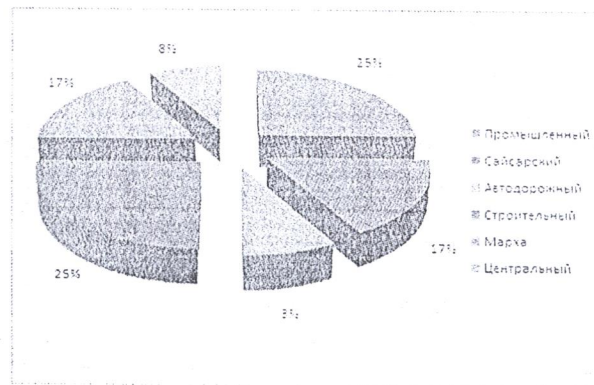
Рисунок 1. Географическая структура предложения



По итогам мониторинга рынка в 2022 году предложение на рынке производственно-складской, офисно-торговой и сходных типов недвижимости региона превалирует 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.

Рисунок 2. Структура предложения по округам г. Якутск



Спрос на рынке производственно-складской, офисно-торговой и сходных типов недвижимости Республики Саха (Якутия)

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

Краткий обзор рынка продажи нежилых помещений г. Якутска

№	Источник информации	Дата экспозиции	Адрес	Описание	Площадь, кв.м	Стоимость, руб.	Стоимость кв.м., руб.
1	Сайт бесплатных объявлений: http://doska.ykt.ru/13949369	13 апреля 2022	Кутузова, 2	Помещение в жилом доме, на 1 этаже из 5 в многоквартирном монолитно-каркасном доме 2012 года постройки, в районе Маньбыаттаах. В помещении выполнен косметический ремонт, два санузла, душ, отделка стен - покраска, пол выложен плиткой, установлен кондиционер. Окна выходят на две стороны, отдельный вход, есть выход в подъезд.	154,0	13 950 000	90 584
2	Сайт бесплатных объявлений: http://doska.ykt.ru/13869512	11 апреля 2022	ТЦ "Норд"	Помещение в ТЦ, 2 этаж. Есть дополнительный выход из подсобных помещений на техническую лестничную площадку и задний двор Сан. узел, общий на этаже. Удобно под торговлю, офисные помещения, хобби-классы, репетиторские услуги, косметологию и др	145,0	10 150 000	70 000

ООО «Якутпромоценка»

3	Сайт бесплатных объявлений: http://doska.ykt.ru/13937898	8 апреля 2022 .	103 квартал (Ростелеком)	Помещение в ТЦ, Отделка черновая	126,0	95 000	754
4	Сайт бесплатных объявлений: http://doska.ykt.ru/13921083	1 апреля 2022 .	ул. Чепалова, д. 36	Помещение в жилом доме, таж №1, этаж №2. : • Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов.	621,0	50 000 000	80 515
5	Сайт бесплатных объявлений: http://doska.ykt.ru/13916854	30 марта 2022	203-й микрорайон, 30	Помещение в жилом доме, Этаж: цокольный (окна с обеих сторон помещения, со стороны улицы и двора). Отделка: часть помещения с ремонтом. 4 отдельных кабинета (стены из гипсокартона) и 2 санузла. В каждом кабинете отдельная вентиляция, счетчик на электричество. Два отдельных входа. Большая парковка.	144,0	12 000 000	83 333
6	Сайт бесплатных объявлений: http://doska.ykt.ru/13167020	11 апреля 2022	ул. Б. Чижика 31/3.	Помещение в жилом доме, 2015 г.п. Отдельный ввод электрики и отопления. Черновая отделка. Удобно под магазин, офис, детский сад и др.	296,0	24 000 000	81 081
7	Сайт бесплатных объявлений: http://doska.ykt.ru/13938892	8 апреля 2022 .	Фёдора Попова, 11	Помещение в жилом доме, 1 этаж, вход с двух сторон: Б-Марлинского и со двора освобождена возможность разделить на павильоны по своему усмотрению идеально подходит под услуги соцкультбытмагазины салоны красоты аптеки	240,0	21 000 000	87 500
8	Сайт бесплатных объявлений: http://doska.ykt.ru/13927614	4 апреля 2022	103 квартал (Ростелеком)	Помещение в жилом доме, два входа, включая отдельный со стороны дороги. Выгодные рекламные возможности. Прекрасная транспортная развязка, большая проходимость, ремонт, Подойдет под любую сферу деятельности. Окна выходят на обе стороны, две лоджии. Развитая инфраструктура.	100,0	19 900 000	199 000
9	Сайт бесплатных объявлений: http://doska.ykt.ru/12941899	1 апреля 2022 .	ул. Богдана Чижика	Помещение в жилом доме, так же имеется отдельное крыльцо, 3 отдельных входа. Само помещение свободного назначения, подойдет под любой вид деятельности: торговлю, офис, кафе, пекарня, салон и др. Возможность вывески на фасаде.	226,0	22 000 000	97 345
10	Сайт бесплатных объявлений: http://doska.ykt.ru/13917342	30 марта 2022	ул. Кальвица:	Помещение в жилом доме, 1 этаж жилого дома, 5 отдельных входов все коммуникации	327,0	30 500 000	93 272
11	Сайт бесплатных объявлений:	29 марта 2022	Дзержинского, 26/3	Помещение в жилом доме, находящийся на 1-м этаже	400,0	43 000 000	107 500

ООО «Якутипромоценка»

	http://doska.ykt.ru/13914622			жилого дома с закрытой территорией и круглосуточной охраной. Также в состав помещений входит бассейн и сауна, со своим санузлом, душевой и комнатой отдыха. Все необходимые коммуникации подключены.			
12	Сайт бесплатных объявлений: http://doska.ykt.ru/13911655	28 марта 2022	202-й микрорайон, 14/4	Помещение в жилом доме. Коммуникации: газовое отопление, центральное водоснабжение со счетчиками. Прекрасно подойдет для открытия магазина, под офис, салон красоты, врачебный кабинет, фитнес-зал или под любой другой бизнес.	239,0	28 500 000	119 247
13	Сайт бесплатных объявлений: http://doska.ykt.ru/13532612	25 марта 2022	в 203м микрорайоне города Якутска, в 26 корпусе	Помещение в жилом доме, нежилые помещения в цокольном этаже многоквартирного жилого дома	479,0	3 344 000	6 981
14	Сайт бесплатных объявлений: http://doska.ykt.ru/13919363	13 апреля 2022	ул. Курашова 44А.	Помещение в БЦ, Без ремонта. На 5 этж. Всего 11 этж. Два импортных лифта. Большая парковка. Свой санузел. Отличный вариант для офиса, фитнес центра и др.	187,0	84 000	449
15	Сайт бесплатных объявлений: http://doska.ykt.ru/13724248	13 апреля 2022	Автодорожная 2/4.	Помещение в жилом доме, 2 этаж. Доступ 24/7. Автономно-газовое отопление. Продаю нежилое помещение свободного назначения с черновой отделкой	123,0	10 472 000	85 138
16	Сайт бесплатных объявлений: http://doska.ykt.ru/13946240	12 апреля 2022	ул. Пушкина 23	Помещение в жилом доме, Два отдельных входа. Без обременений, долгов и запретов.	150,0	14 800 000	98 667
17	Сайт бесплатных объявлений: http://doska.ykt.ru/13752539	11 апреля 2022	ТЦ 1000 мелочей	Помещение в ТЦ, расположена на 3 этаже	122,0	18 500 000	151 639
18	Сайт бесплатных объявлений: http://doska.ykt.ru/13858184	6 апреля 2022	Ул Лермонтова 94/2	Помещение в жилом доме, Помещение свободного назначения. Два входа. Можно разделить на 2 помещения по 75 кв.м	147,0	15 000 000	102 041
19	Сайт бесплатных объявлений: http://doska.ykt.ru/13924292	2 апреля 2022	Жорницкого, 30/1	Помещение в жилом доме, Здание 2014 года постройки, Ранее использовалось под магазин электротоваров. Идеальное место под магазин, место общественного питания, офис и пр.	152,0	13 680 000	90 000
20	Сайт бесплатных объявлений: http://doska.ykt.ru/13921494	1 апреля 2022	ТЦ «Норд Хаус»	Продаётся торговое помещение, Этаж: 1/9, Помещение свободного назначения. Год: 2005 Ремонт: Помещение освобождено Имеются: санузел, душевая.	232,0	29 000 000	125 000

ООО «Якутипромоценка»

				кабинеты и подсобные помещения. Отдельный вход с ул. Октябрьской и со двора.			
21	Сайт бесплатных объявлений: http://doska.ykt.ru/13908209	26 марта 2022	ТЦ "1000 мелочей".	Помещение в ТЦ, Центр города, удобная транспортная развязка и хорошая проходимость. Отличное место для удачного бизнеса.	109,0	16 000 000	146 789
22	Сайт бесплатных объявлений: http://doska.ykt.ru/13688350	24 марта 2022	Авиапорт	Помещение в жилом доме, 1 этаж	650,0	35 000 000	53 846
23	Сайт бесплатных объявлений: http://doska.ykt.ru/13902225	24 марта 2022	50 лет Советской Армии, 5а	Помещение в БЦ. Офисное помещение, складская территория. По частям не делим Тип помещения: Нежилое	433,0	77 777	180
24	Сайт бесплатных объявлений: http://doska.ykt.ru/13900874	23 марта 2022	17 квартал	Помещение в жилом доме, продаю нежилой, первый этаж три входа	450,0	28 000 000	62 222
25	Сайт бесплатных объявлений http://doska.ykt.ru/13892764	29 марта 2022	ул. Кирова 21.г	На данный момент помещение разбито на 5 отдельных помещений, по вы можете разбить по себя как угодно! В стоимость входит: Продуктовый магазин все торговое оборудование. Два отдельных входа	167,0	9 900 000	59 281
26	Сайт бесплатных объявлений: http://doska.ykt.ru/13876140	12 марта 2022	103 квартал (Ростелеком)	Помещение в жилом доме. В продаже просторное и светлое помещение для ведения бизнеса.	126,0	95 000	754
27	Сайт бесплатных объявлений: http://doska.ykt.ru/13771295	3 марта 2022	ул. К. Цеткин 12	Помещение в жилом доме, 1 этаж, Отопление: от индивидуальных газовых 2 котлов (1 резервный); Водоснабжение, Канализация, предусмотрены 2 входа/выхода из нежилого помещения	164,0	13 500 000	82 317
28	Сайт бесплатных объявлений: http://doska.ykt.ru/13564884	28 февраля 2022	Район: Залог	Помещение в жилом доме, 1 этаж, Дом 2013 гп. Продаётся недорого в центре города коммерческая недвижимость свободного назначения, на данный момент используется под офис.	120,0	15 000 000	125 000
29	Сайт бесплатных объявлений: http://doska.ykt.ru/12559535	28 февраля 2022	ул. Кутузова, д. 2.	Помещение в жилом доме, 1 этаж. Помимо входа со двора имеется отдельный вход со стороны улицы Жорницкого. Окна расположены с обеих сторон дома. Во дворе и возле главного входа предусмотрены места для парковки.	154,0	13 950 000	90 584
30	Сайт бесплатных объявлений: http://doska.ykt.ru/13858711	3 марта 2022	Лермонтова 83	Помещение в жилом доме. В продаже просторные помещения в ЖК Новая-Никольский	110,0	95 000	864

Краткий обзор рынка аренды нежилых помещений г. Якутска

№	Источник информации	Адрес	Описание	Площадь, кв.м	Стоимость, руб.	Стоимость кв.м., руб.
1	Сайт бесплатных объявлений: http://doska.ykt.ru/13939300	ул. Дзержинского в центре города	Помещение в жилом доме, отдельно изолировано, есть мокрая точка, сделан красивый и качественный ремонт. отдельный вход Аренда + коммуналка	10,0	15 000	1 500
2	Сайт бесплатных объявлений: http://doska.ykt.ru/13847222	Автовокзал	Помещение в БЦ, все коммуникации проведены, готово к работе, удобное расположение. Возможна круглосуточная работа	44,0	40 000	909
3	Сайт бесплатных объявлений: http://doska.ykt.ru/11211857	ДЦ «Республика»	Помещение в БЦ, окна на проспекте. + коммуналка Заключается договор.	18,0	25 000	1 389
4	Сайт бесплатных объявлений: http://doska.ykt.ru/13918595	ул. Орджоникидзе, 56,	Помещение в жилом доме, 1 этаж, ул. Орджоникидзе, Бонусом имеется болтшой каркас для баннера для размещения наружной рекламы, размер: 3,5 x 2,5 м (видно с улицы Орджоникидзе).	33,0	40 000	1 212
5	Сайт бесплатных объявлений: http://doska.ykt.ru/13916773	Центр - район пл. Ленина	Помещение в жилом доме, 1 этаж, 2 входа, Помещение подходит под магазин, аптеку.	92,0	276 000	3 000
6	Сайт бесплатных объявлений: http://doska.ykt.ru/13401376	ТЦ Атлант	Помещение в ТЦ, 4 этаж, в аренду включены все коммунальные расходы	58,0	69 600	1 200
7	Сайт бесплатных объявлений: http://doska.ykt.ru/13925609	ТОЦ "Кэскил".	Помещение в БЦ, 2 эт. 16 кв.м. и 17,5 кв.м.	16,0	24 000	1 500
8	Сайт бесплатных объявлений: http://doska.ykt.ru/10757562	ул. П/Алексеева 1	Помещение в жилом доме, тдельный выход на улицу П/Алексеева. Ремонт, Кондиционеры, сан.узел.	74,0	185 000	2 500
9	Сайт бесплатных объявлений: http://doska.ykt.ru/13363573	ДЦ Республика	Помещение в ТЦ, 5 этаж, + ком услуги. 2 окна выходят на проспект.	24,3	29 160	1 200
10	Сайт бесплатных объявлений: http://doska.ykt.ru/13917298	Юнимолл, торговый комплексе	Помещение ТЦ Отдельный вход, что позволяет работать 24/7 будет произведен небольшой ремонт. Вход через ТЦ, вы будете доступны посетителям, которые приходят из соседних магазинов. ТЦ расположен в районе, где отсутствуют крупные магазины, что обеспечивает большой трафик, счечик света,	80,0	144 000	1 800
11	Сайт бесплатных объявлений: http://doska.ykt.ru/11312518	Дзержинского 47	Помещение в жилом доме. вход с торца дома. Главная улица города, высокий трафик, рядом аптека, супермаркет, касса аэрофлот, хозмаркет и автобусная остановка	46,0	69 000	1 500
12	Сайт бесплатных объявлений: http://doska.ykt.ru/13903706	лермонтова 36	Помещение в ТЦ, 2 этаже	50,0	50 000	1 000
13	Сайт бесплатных объявлений: http://doska.ykt.ru/13903383	Ойунского, 6/1	Помещение в жилом доме, универсального назначения с отдельным входом. удобный развигая инфраструктура	42,0	60 000	1 429

ООО «Якутипромоценка»

			района. Имеется место под Вашу вывеску. Сдается собственником на длительный срок.			
14	Сайт бесплатных объявлений: http://doska.ykt.ru/13801616	район авторынка	Помещение в ТЦ, 1 этаж, Помещение с отделкой, торговые площади под стеклом!	30,0	36 000	1 200
15	Сайт бесплатных объявлений: http://doska.ykt.ru/13881056	ДЦ Республика	Помещение в ТЦ, 4 этаж. Подойдет для: • идеально для магазинов • салон красоты сухого назначения • офисное помещение На длительный срок, подписываем договор	16,8	21 500	1 280
16	Сайт бесплатных объявлений: http://doska.ykt.ru/13880542	Дзержинского, 11	Помещение в жилом доме, Ресепшен панорама , отдельный вход, подогрев полов , кондиционер , видеодомофон для клиентов , горячая и холодная вода , туалет! хороший ремонт ! Посещение подойдёт под салон красоты , парикмахерскую, стоматологию, офис.	64,0	101 120	1 580
17	Сайт бесплатных объявлений: http://doska.ykt.ru/13887589	ул. Лермонтова 45	Помещение в жилом доме,	8,0	12 000	1 500
18	Сайт бесплатных объявлений: http://doska.ykt.ru/7243002	ТЦ Тройка	Помещение в ТЦ, 1 этаже, отдельно стоящее, парковка, первая линия, можно под алкомаркет и разливные напитки	50,0	50 000	1 000
19	Сайт бесплатных объявлений: http://doska.ykt.ru/12537442	ТЦ Апельсин	Помещение в ТЦ, 3 этаж, Помещение расположено при входе на этаж. Характеристики : пол-кафель; потолок-натяжной; 1 подсобное помещение, 2 примерочных, наличие витрин. Имеется кондиционер.	46,0	46 000	1 000
20	Сайт бесплатных объявлений: http://doska.ykt.ru/12151638	Район: Крестьянский рынок	Помещение в жилом доме, . Развитая инфраструктура позволит расширить Ваш бизнес, удобные подъездные пути и присутствует парковка. Коммунальные услуги включены в стоимость арендной платы, что очень удобно для арендатора	30,4	36 480	1 200
21	Сайт бесплатных объявлений: http://doska.ykt.ru/13368273	ул. Ломоносова, д. 42/1	Помещение в БЦ, 1 этаж, Отлично подойдет под магазин, офис, салоны красоты, бытовую химию, аптеку, микрокредитные организации и др	8,7	8 700	1 000
22	Сайт бесплатных объявлений: http://doska.ykt.ru/13842171	Чайковского 22	Помещение в ТЦ, 1 этаж, 2 входа, центральный и отдельный с боку, оплата за 2 месяца первый и последний	88,0	88 000	1 000
23	Сайт бесплатных объявлений: http://doska.ykt.ru/10522005	ТРК Аквариум	Помещение в ТЦ,	50,0	25 000	500
24	Сайт бесплатных объявлений: http://doska.ykt.ru/10509087	ТЦ ЦУМ	Помещение в ТЦ, Сдаются на длительный срок нежилые помещения: , на 3 этаже	21,9	30 000	1 370
25	Сайт бесплатных объявлений: http://doska.ykt.ru/129	торгового центра «Гранд Сити»	Помещение в ТЦ, торговые помещения, расположенные на 1 (первом) , 2 (втором) и 3 этажах	30,0	30 000	1 000

	18933		торгового центра . Базовые цены включают в себя коммунальные расходы кроме эл.энергии. На текущий момент стоимость квадратного метра составляет от 1000 до 2000 руб. . Для удобства покупателей действует эскалатор.			
26	Сайт бесплатных объявлений: http://doska.ykt.ru/12096309	Гастрономии на 203 мкрн	Помещение в ТЦ, под кухню, продукты, хозяйвары.	20,7	2 546	123
27	Сайт бесплатных объявлений: http://doska.ykt.ru/9942623	ТОЦ "Метрополис"	Помещение в ТЦ, на 1 этаже, 4 Цена аренды + электричество по счетчику.	40,0	40 000	1 000
28	Сайт бесплатных объявлений: http://doska.ykt.ru/13604980	203 мкрн	Помещение в жилом доме, Сдаю в аренду нежилое помещение в цокольном этаже МКД свободного назначения, есть отдельное подключение ХВС и канализация.	20,0	22 000	1 100
29	Сайт бесплатных объявлений: http://doska.ykt.ru/10807204	Крестьянский рынок	Помещение в ТЦ, 3 й этаж, кабинет с вспомогательным помещением, есть мебель. Можно без мебели. Вход двери, жалюзи. Окон нет. . На этаже имеется туалет. Оплата за месяц вперед плюс коммунальные с электросчетчиком	35,0	28 000	800
30	Сайт бесплатных объявлений: http://doska.ykt.ru/13666867	Петровского 32	Помещение в жилом доме, КОВОРКИНГ ЦЕНТР для специалистов красоты и здоровья ПЕРВАЯ линия, ЦЕНТР, сдает отдельные кабинеты ,плюс коммуналка	20,0	24 000	1 200
31	Сайт бесплатных объявлений: http://doska.ykt.ru/13948936	Ленина 53	Помещение в жилом доме, Первая линия, вход со стороны Ленина. 2 этаж, большие панорамные окна.	16,0	17 600	1 100
32	Сайт бесплатных объявлений: http://doska.ykt.ru/13297164	Ул. Хабаровова д.11	Помещение в жилом доме, Сдаю в 6-ти комнатной квартире в самом центре города на 1 ом этаже, Сдам под офис,бизнес,салон красоты и тд	11,0	12 000	1 091
33	Сайт бесплатных объявлений: http://doska.ykt.ru/13948900	ул. Аммосова,18	Помещение в БЦ, 2 этаж	15,0	24 435	1 629
34	Сайт бесплатных объявлений: http://doska.ykt.ru/13948795	Аржакова 16	Помещение в жилом доме, общий вход с соседним помещением (детский центре playhouse), включает кабинеты, свежая отделка, в стоимость аренды включается также пользование холлом - залом ожидания 20 м2 (общим с соседним помещением).	87,0	78 300	900
35	Сайт бесплатных объявлений: http://doska.ykt.ru/13530272	Авиагруппа	Помещение в ТЦ, Сдаю площади на первой линии с большой проходимостью, ремонт в счёт аренды или каникулы. 1-й этаж	150,0	180 000	1 200
36	Сайт бесплатных объявлений: http://doska.ykt.ru/13870874	ул. Курашова, д.30/6.	Помещение в жилом доме, под любой вид деятельности. Помещение на первом этаже жилого дома с отдельным входом в коммерческие помещения. Круглосуточный доступ.	74,5	89 400	1 200
37	Сайт бесплатных объявлений: http://doska.ykt.ru/13947866	Областная больница, рынок "Манньяттаах"	Помещение в БЦ, Сдам в аренду место мастеру маникюра со своим материалом за 5000Р, с материалом студии 8000Р . Есть удобная парковка; чай, кофе для ваших	20,0	5 000	250

ООО «Якутпромоценка»

			клиентов			
38	Сайт бесплатных объявлений: http://doska.ykt.ru/13933632	КДЦ Айхал	Помещение в БЦ, под офис/для целей образовательных услуг на долг срок	21,6	12 600	583
39	Сайт бесплатных объявлений: http://doska.ykt.ru/13932516	ЦУМ Якутск, торговый центр	Помещение в ТЦ, 5 этаж. Сдаётся отличное проходное торговое место (островок) у эскалатора в ТВК СахаЭкспоЦентр (без оборудования, как на первом фото).	5,0	47 000	9 400
40	Сайт бесплатных объявлений: http://doska.ykt.ru/13947206	Короленко 25	Помещение в БЦ, Доступ к помещению 24 часа Рабочее место полностью оборудовано: стулья, стол, лампы, полки. Стоимость ежемесячной аренды- 7500Р.	42,0	7 500	179
41	Сайт бесплатных объявлений: http://doska.ykt.ru/13526817	ул.Пушкина 24	Помещение в жилом доме, С офисной мебелью Три сан/узла, кухня, Wi-Fi. Вход со двора! Окна выходят в обе стороны. + вода, свет, газ, интернет. Оплата осуществляется поквартально(за 3 месяца) + 1 месяц депозит.	94,0	131 600	1 400
42	Сайт бесплатных объявлений: http://doska.ykt.ru/13805402	пер. Глухой, 2/1.	Сдаются в аренду офисные помещения, в здании БЦ «ПОРТАЛ»,	17,0	18 887	1 111
43	Сайт бесплатных объявлений: http://doska.ykt.ru/13914757	(Орджоникидзе 46/2)	Помещение в БЦ, 3 этаж, лифт, распланирован (гипсокартонные перегородки), с отделкой с красивыми панорамными окнами. Доступ 24/7 ежемесячно 5000Р.	82,0	410 000	5 000
44	Сайт бесплатных объявлений: http://doska.ykt.ru/13945204	короленко 25	Помещение в жилом доме, даётся рабочее место (зеркало и стул, мойки для парикмахера нет),	47,0	235 000	5 000
45	Сайт бесплатных объявлений: http://doska.ykt.ru/10675294	короленко 25	Помещение в жилом доме, Сдаётся помещение свободного назначения в 16-ти этажном жилом доме на 1 этаже, первая линия. В доме более 500 квартир-ваши потенциальные клиенты. Три входа: два с улицы Короленко и один со двора.	16,0	20 000	1 250
46	Сайт бесплатных объявлений: http://doska.ykt.ru/13944380	ТОЦ "Кэскил "	Помещение в БЦ, помещение сдаю в аренду, 2 этаж	16,0	24 000	1 500
47	Сайт бесплатных объявлений: http://doska.ykt.ru/12661204	ДЦ «Республика»	Помещение в БЦ, 3 этаж. Счетчики жку включены	19,2	25 000	1 302
48	Сайт бесплатных объявлений: http://doska.ykt.ru/11641178	Каландарашвили 12	Помещение в жилом доме, санузел общий, 1 этаж, вход с подъезда, окна на Белинского, доступ 24/7, 23 тыс рб. в мес (вайфай и комм. платежи включены).	21,0	23 000	1 095
49	Сайт бесплатных объявлений: http://doska.ykt.ru/11485493	ТЦ Вавилон	Помещение в ТЦ, Сдаю полки в ТЦ Вавилон, магазин- полка,, Валентинка "	10,0	5 000	500
50	Сайт бесплатных объявлений: http://doska.ykt.ru/13915527	дп Республика	Помещение в ТЦ, + коммуналка	14,0	20 000	1 429

6.4.3 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.

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

1. Местоположение объекта. Местоположение 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 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.

6.4.4 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы

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;

6.4.5. 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 разрешенное 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.

³ По данным агентства недвижимости: «Риэлт» Якутск, ул. Курашова, 38/1, оф. 4 «Недвижимость Севера», Якутск, ул. Стадучина, 63/1, оф. 301, «Северо-Восточная риэлторская компания», Якутск, ул. Дзержинского, 1, оф. 7

Наиболее эффективный вариант и является наилучшим для рассматриваемого объекта.

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

6.5. Выводы о ликвидности объекта оценки

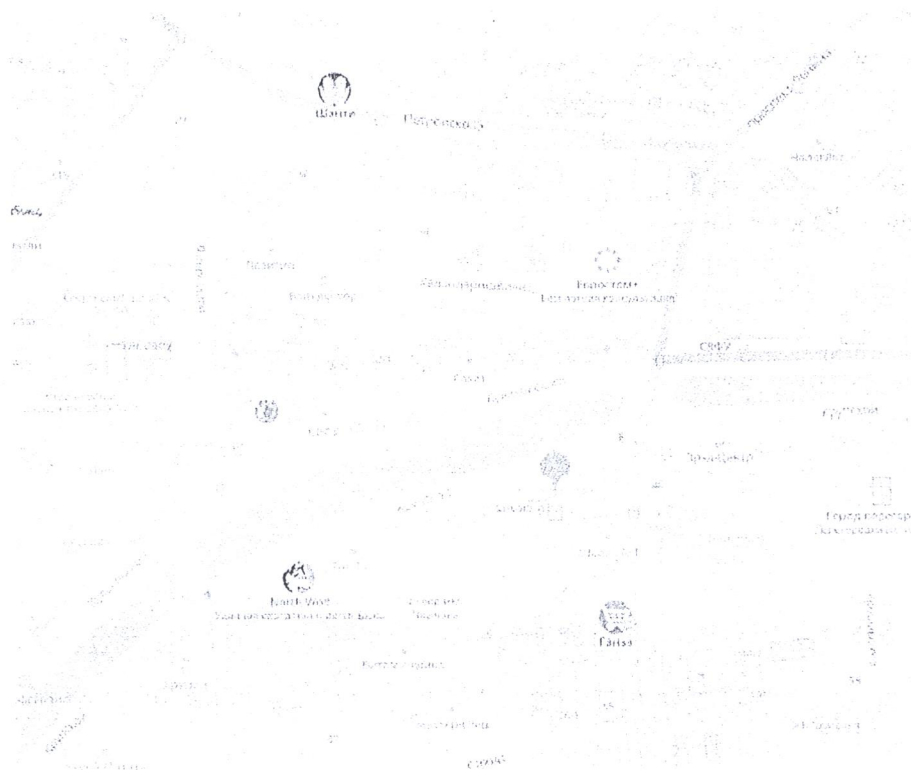
В зависимости от вида имущества и сроков реализации имеется следующая градация ликвидности: высокая, выше средней, средняя, ниже средней, низкая. По сложившейся тенденции рынка недвижимости объекты с большей площадью пользуются наименьшим спросом у покупателей, в связи с этим и ликвидность таких объектов – ниже средней. В данном случае, объектом оценки является нежилое помещение, площадью более 200 кв.м., 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.⁴

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

⁴ №135-ФЗ ст. 11, ФСО №9 п.8

6.6. Количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Место расположения квартиры на карте города⁵



Характеристика месторасположения		
Адрес Объекта оценки	Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Крупской, д. 19	
Кадастровый (или условный) номер	14:36:107007:641.	
Транспортная доступность	Хорошая	
Близость к магистрали	-	
Расстояние до остановки общественного транспорта	-	
Описание района расположения Объекта оценки		
Окружающая застройка	Многоквартирные жилые дома, административно-торговые здания	
Наличие и описание улучшений	Парки	Есть
	Скверы	Есть
	Пруд	-
	Озеро	-
Близость к объектам социальной сферы (в пределах 1 км)	Школа	Есть
	Детский сад	Есть
	Отделение банка	Есть
	Предприятия службы быта	Есть

⁵ <https://2gis.ru/yakutsk/>

ООО «Якутпромоценка»

	Торговые предприятия	Есть
	Аптека	Есть
	Поликлиника	Есть
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного двора и района в целом	детские сады, школы, торговые центры, супермаркеты, магазины, аптеки	
Экологическая обстановка	Относительно благоприятная (Статья в Сетевом издании "YSIA.RU" от 12.05.2017 г. (http://ysia.ru/priroda/ekologicheskaya-situatsiya-v-yakutii-stabilnaya/))	
Престижность района	Высокая (Собственный анализ инфраструктуры и общественного мнения от оценщика)	
Эстетичность окружающей застройки	Хорошая	
Наличие и тип автомобильной парковки	Стихийная	
Состояние прилегающей территории	Хорошее	
Юридический статус, согласно представленной документации		
Вид права	Собственность	
Субъекты права	Акционерное общество «Сахатранснефтегаз»	
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано	
Текущее использование Объекта оценки	По назначению	
Описание планировки Объекта оценки		
Соответствие планировочных решений Объекта оценки указанным решениям в технической документации	Фактическая планировка объекта оценки соответствует данным технического паспорта	

Эквидисциплина к поэтажному плану помещения

Этаж		Ярус		Коридор		Здание №		19			
Этаж	Ярус	Коридор	Помещение	Площадь, кв. м	Площадь, кв. м	Площадь, кв. м				Итого	
						ЛСН	ЛСН	ЛСН	ЛСН		
1	1	1	1	6,8						6,8	3,02
			2	19,9						19,9	
			3	8,8						8,8	
			4	15,0						15,0	
			5	8,4						8,4	
			6	4,4						4,4	
			7	11,4						11,4	
			8	17,0						17,0	
			9	6,9						6,9	
			10	8,2						8,2	
			11	16,6	16,6					16,6	
			12	16,8	16,8					16,8	
			13	13,1	13,1					13,1	
			14	16,3						16,3	
			15	4,9						4,9	
			16	4,9						4,9	
			17	2,9						2,9	
			18	13,8						13,8	
			19	2,3						2,3	
			20	2,1						2,1	
			21	4,6						4,6	
			22	2,3						2,3	
			23	3,5						3,5	
			24	0,9						0,9	
			25	1,2						1,2	
			26	1,2						1,2	
			Итого	280,9	46,3	69,9				173,8	

ООО «Якутипромоценка»

Описание конструктивных элементов VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера	А	Год постройки	1983	Число этажей	4			
Кап.ремонт		Вид внутренней отделки						
№ п/п	Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (трещины, осыпка и т.п.)	Уд. вес (кг/м ²)	Площадь, м ²	Уд. вес (кг/м ²)	Уд. вес (кг/м ²)	Примерный износ по уд. весу
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундамент	железобетонные сваи	трещины, осыпка	10	1	10	45	4,50
2	в. Наружные (штукатурные) капитальные стены	из мелких бетонных блоков	трещины, осыпка	22	1	22	40	8,80
		штукатуренные						
3	Перегородки	глинозитовые	трещины	17	1	17	40	6,80
		железобетонные плиты	трещины					
		железобетонные плиты						
4	Крыша	современная	трещины	2	1	2	45	0,90
5	Полы	паркет, линолеум,	стертость	6	1	6	40	2,40
		керамическая плитка	трещины					
6	Перемычки	блочные	трещины	9	1	9	35	3,15
		железные	трещины					
7	Облицовочная отделка	кафельная отделка		14	1	14	35	4,90
		штукатурка, окраска	трещины					
		внутренняя отделка	штукатурка, окраска					
		штукатурка, окраска	трещины					
8	Самостоятельные электрокоммуникационные кабели	пластиковые оплеточные	расщелины	14	1	14	45	6,30
		железные	ИИ					
		стальные оплеточные	ИИ					
		алюмин						
		алюмин						
		алюмин						
		алюмин						
		алюмин						
		алюмин						
		алюмин						
		алюмин						
		алюмин						
		алюмин						
		алюмин						
алюмин								
9	Итого	Итого	Итого	100	x	100,0		40,15

Удельный износ = 100 на формуле: $\frac{\text{удельный износ (гр.)}}{\text{удельный вес (гр.)}}$ = 40%

6.7. 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.

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 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).

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

ФСО №№ 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 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).

ГЛАВА 7. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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.

Вывод:

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

Необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта с последующим учётом износа оцениваемого объекта. Сметой затрат на покупку участка и строительства на нём здания, оценщик не располагает. В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа объекта в целом и выделения стоимости единицы площади объекта приведёт к большой погрешности в вычислениях. Также исходя из месторасположения Объекта оценки, Оценщик предположил, что результаты, которые будут получены в результате применения данного подхода, могут быть в некоторой степени некорректными ввиду того, что все необходимые материалы и оборудование могут отсутствовать в данном районе, соответственно строительство гаража может вызвать дополнительные затраты на логистику.

Таким образом, в силу изложенных выше причин, оценщик принял решение отказаться от применения затратного подхода в рамках данной работы.

ГЛАВА 8. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход к оценке недвижимости базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами.

Исходной предпосылкой применения сравнительного подхода к оценке недвижимости является наличие развитого рынка недвижимости. Недостаточная же развитость данного рынка, а также то, что оцениваемый объект недвижимости является специализированным либо обладает исключительными выгодами или обременениям, не отражающими общее состояние рынка, делают применение этого подхода нецелесообразным.

Сравнительный подход базируется на трех основных принципах оценки недвижимости: спроса и предложения, замещения и вклада. На основе этих принципов оценки недвижимости в сравнительном подходе используется ряд количественных и качественных методов выделения элементов сравнения и измерения корректировок рыночных данных сопоставимых объектов для моделирования стоимости оцениваемого объекта.

Основопологающим принципом сравнительного подхода к оценке недвижимости является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов рациональный инвестор не заплатит больше той суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости аналогичной полезности.

Основные этапы оценки недвижимости сравнительным подходом:

1-й этап. Изучаются состояние и тенденции и развития рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежит данный объект. Выявляются объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым, проданные относительно недавно.

2-й этап. Собирается и проверяется информация по объектам-аналогам; анализируется собранная информация и каждый объект-аналог сравнивается с оцениваемым объектом.

3-й этап. На выделенные различия в ценообразующих характеристиках сравниваемых объектов вносятся поправки в цены продаж сопоставимых аналогов.

4-й этап. Согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов и выводится итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости на основе сравнительного подхода.

на первом этапе необходимо сегментирование рынка, т.е. разбивка рынка на секторы, имеющие сходные объекты и субъекты.

Сходные объекты по:

- ✓ назначению использования;
- ✓ качеству;
- ✓ передаваемым права;
- ✓ местоположению;
- ✓ физическим характеристикам.

Сходные субъекты по:

- ✓ платежеспособности;
- ✓ возможностям финансирования;
- ✓ инвестиционной мотивации.

В частности, необходимо отслеживать следующие моменты.

Срок экспозиции – время, которое объект находится на рынке. Срок экспозиции отличается для разных сегментов рынка и зависит в немалой степени от качества объектов.

Под **независимостью субъектов сделки** подразумевается, что сделки заключаются не по рыночной цене и данные по ним не могут использоваться для сравнения, если покупатель и продавец:

- находятся в родственных отношениях;
- являются представителями холдинга и независимой дочерней компании;
- имеют иную взаимозависимость и взаимозаинтересованность;
- сделки осуществляются с объектами, отягощенными залогом или иными обязательствами;
- занимаются продажей имущества умерших лиц;
- занимаются продажей с целью избежать отчуждения заложенного имущества и т.д.

Инвестиционная мотивация определяется:

- аналогичными мотивами инвесторов;
- аналогичным наилучшим и наиболее эффективным использованием объектов;
- степенью износа здания.

Основные критерии выбора сопоставимых объектов (аналогов):

- 1) права собственности на недвижимость;
- 2) условия финансирования;
- 3) условия и время продажи;
- 4) местоположение;
- 5) физические характеристики.

1) *Права собственности.*

Корректировка на право собственности есть не что иное, как разница между рыночной и договорной арендной платой, поскольку и полное право собственности определяются при рыночной арендной плате и доступном текущем финансировании.

2) *Условия финансирования сделки.*

При нетипичных условиях финансирования сделки купли-продажи объекта недвижимости необходим тщательный анализ, в результате которого вносится соответствующая поправка к цене данной сделки.

3) *Условия продажи и время продажи.*

Поскольку рассчитать поправку на условия финансирования и налогообложения на передаваемые юридические права и ограничения, а также условия продажи затруднительно, то лучше по возможности не рассматривать для анализа и сравнения подобные сделки. В противном случае поправки на эти характеристики делаются в первую очередь.

Время продажи – один из основных элементов сравнения сопоставимых продаж. Для внесения поправки на данную характеристику в цену продажи объекта-аналога необходимо знать тенденции изменения цен на рынке недвижимости с течением времени.

4) **Местоположение** – необходимый элемент сравнения сопоставимых продаж, поскольку оказывает существенное воздействие на стоимость оцениваемого объекта.

5) **Физические характеристики** объекта недвижимости – размеры, вид и качество материалов, состояние и степень изношенности объекта и другие характеристики, на которые также вносятся поправки.

Единицы сравнения.

Поскольку объекты различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения проданных объектов с оцениваемым объектом неизбежны большие сложности и требуется приведение имеющихся данных к общему знаменателю, которым может быть либо физическая единица, либо экономическая.

Отбор аналогов и правила их отбора для проведения расчета

Для расчета стоимости 1 м² объекта оценки использованы данные Интернет сайта <https://doska.ykt.ru/>.

Для проведения расчетов отбирались объекты-аналоги из вышеуказанного сайта по следующим критериям:

1. Наиболее сопоставимое местоположение;
2. Возможность использования под назначение;
3. Наиболее сопоставимая площадь;
4. Наличие схожего строительного материала.

Из всех предложений были отобраны 5 наиболее сопоставимых объекта оценки под номерами №1, №2, №3, №4, №5.

8.1. Подбор аналогов для гаража.

В ходе анализа рынка недвижимости, были выбраны 5 сопоставимых объектов, предложенные для продажи. Характеристики сопоставимых объектов представлены нижеследующей таблицей.

Таблица 8.1.1

Характеристики объектов сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
2	3	4	5	6	7	8	9
Цена продажи	-	-	30 000 000	43 435 000	50 000 000	26 400 000	35 000 000
Общая площадь	кв.м.	289,90	304,00	511,00	406,00	220,00	284,00
Передаваемые имущественные права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	коммерческие	коммерческие	коммерческие	коммерческие	коммерческие	коммерческие	коммерческие
Рыночные условия	май 2023 г.	апрель 2023 г.	май 2023 г.	май 2023 г.	апрель 2023 г.	апрель 2023 г.	апрель 2023 г.
Функциональное назначение объекта	часть административного здания	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	Нежилое помещение
Местоположение	г. Якутск, ул. Крупской, д. 19	г. Якутск, ул. Курашова, д. 44а	г. Якутск, ул. Ярославского	г. Якутск, ул. Кирова, д. 7	г. Якутск, ул. Кальвинца, д. 30а	г. Якутск, р-н Глазная больница	
Физические характеристики							
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Площадь объекта	289,90	304,00	511,00	406,00	220,00	284,00	
Техническое состояние, уровень отделки	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой
Наличие инженерных коммуникаций	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть
Этаж	1	11	4	1	1	1	1
Отдельный вход	Нет	Нет	Нет	Есть	Есть	Есть	Есть
		Сайт бесплатных объявлений: https://doska.ukt.ru/14683748 , тел. +7 924 760 6282	Сайт бесплатных объявлений: https://doska.ukt.ru/14179779 , тел. +7 924 173 8888	Сайт бесплатных объявлений: https://doska.ukt.ru/14432962 , тел. +7 964 423 8136	Сайт бесплатных объявлений: https://doska.ukt.ru/14328425 , тел. +7 914 237 9098	Сайт бесплатных объявлений: https://doska.ukt.ru/14061683 , тел. +7 924 760 6282	

8.2. Определение стоимости объектов оценки.

Таблица 8.2.1

Характеристики объектов сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
2	3	4	5	6	7	8	9
Цена продажи		-	30 000 000	43 435 000	50 000 000	26 400 000	35 000 000
Общая площадь	кв.м.	289,90	304,00	511,00	406,00	220,00	284,00
Цена за 1 кв.м.			98 684	85 000	123 153	120 000	123 239
Скидка на торг	%		-14,2%	-14,2%	-14,2%	-14,2%	-14,2%
Скорректированная цена			84 671	72 930	105 665	102 960	105 739
Передаваемые имущественные права		право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.		84 671	72 930	105 665	102 960	105 739
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.		84 671	72 930	105 665	102 960	105 739
Условия продажи		коммерческие	коммерческие	коммерческие	коммерческие	коммерческие	коммерческие
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.		84 671	72 930	105 665	102 960	105 739
Рыночные условия		май 2023 г.	апрель 2023 г.	май 2023 г.	май 2023 г.	апрель 2023 г.	апрель 2023 г.
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.		84 671	72 930	105 665	102 960	105 739
Функциональное назначение объекта		часть административного здания	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	Нежилое помещение
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.		84 671	72 930	105 665	102 960	105 739
Местоположение		г. Якутск, ул. Крупской, д. 19	г. Якутск, ул. Курашова, д. 44а	г. Якутск, ул. Ярославского	г. Якутск, ул. Кирова, д. 7	г. Якутск, ул. Кальвинца, д. 30а	г. Якутск, р-н Глазная больница
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб.		84 671	72 930	105 665	102 960	105 739
Физические характеристики							
Транспортная доступность		хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%

ООО «ЯКУТИИПРОМОЦЕНКА»

Скорректированная цена	руб.		84 671	72 930	105 665	102 960	105 739
Площадь объекта		289,90	304,00	511,00	406,00	220,00	284,00
Корректировка	%		12,00%	12,00%	12,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб.		94 832	81 682	118 345	102 960	105 739
Техническое состояние, уровень отделки		с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб.		94 832	81 682	118 345	102 960	105 739
Наличие инженерных коммуникаций		есть	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.		94 832	81 682	118 345	102 960	105 739
Этаж		1	1	4	1	1	1
Корректировка	%		6%	6%	0%	0%	0,00%
Скорректированная цена	руб.		100 521	86 582	118 345	102 960	105 739
Отдельный вход		Нет	Нет	Нет	Есть	Есть	Есть
Корректировка	%		0%	0%	-11%	-11%	-11%
Скорректированная цена	руб.		100 521	86 582	105 327	91 634	94 108
Удельный вес			1,02	1,02	0,86	0,76	0,76
Сумма баллов			4,42				
Вес подхода			0,23	0,23	0,19	0,17	0,17
Стоимость по удельному весу			23 167	19 955	20 382	15 832	16 260
Стоимость за 1 кв.м.	руб.		95 595				
Стоимость	руб.	27 713 077					
			Сайт бесплатных объявлений: https://doska.ukt.ru u/14683748, тел. +7 924 760 6282	Сайт бесплатных объявлений: https://doska.ukt.ru u/14179779, тел. +7 924 173 8888	Сайт бесплатных объявлений: https://doska.ukt.ru u.14432962, тел. +7 964 423 8136	Сайт бесплатных объявлений: https://doska.ukt.ru/ 14328425, тел. +7 914 227 9098	Сайт бесплатных объявлений: https://doska.ukt.ru/ 14061683, тел. +7 924 760 6282

8.3. Обоснование корректировок

1. Скидка на торг. Скидка на торг производилась по справочнику оценщика недвижимости – 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (Нижний Новгород 2021, стр. 462) в размере -14,2%.

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены предложений объектов		
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, Б)	11,9%	11,7% - 12,1%
2. Офисные объекты класса С и ниже	13,0%	12,8% - 13,2%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	13,0%	12,8% - 13,2%
4. Стрит-ритейл	12,5%	11,7% - 13,3%
5. Объекты свободного назначения	15,0%	14,2% - 15,8%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17,6%	16,3% - 18,9%

2. Передаваемые имущественные права. Объект оценки и объекты сравнения имеют идентичный объем передаваемых прав – право собственности, корректировка отсутствует.

3. Условия финансирования. Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

4. Условия продажи. Условия продажи объектов сравнения коммерческие, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

5. Рыночные условия. В данном случае корректировка отсутствует, так как объекты аналоги выставлены на продажу в апреле-мае 2023 г.

6. Функциональное назначение объекта. По функциональному назначению объект оценки нежилое помещение. Все объекты-аналоги также по функциональному назначению относятся к нежилым помещениям. Поправка по данному фактору не производилась.

7. Поправка на местоположение. Местоположение объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его стоимость. Поправка на местоположение вводится в случае, если сопоставимые объекты выбраны в разных районах города. В данном случае, объект оценки и все объекты-аналоги расположены недалеко от центра города. Поправка по данному фактору не производилась.

8. Поправка на транспортную доступность. Поправка на транспортную доступность в данном случае не определена, так как у всех объектов транспортная доступность хорошая.

9. Поправка на площадь. Поправка по площади определяется исходя из ее размеров. То есть чем меньше площадь, тем она дороже, так как ее легче продать на открытом рынке и наоборот. В данном случае, площадь объекта оценки и объектов-аналогов №4,5 находится в диапазоне от 125 кв.м. до 300 кв.м. Площадь объектов-аналогов №1,2,3 находится в диапазоне от 300 кв.м. до 750 кв.м. Поправка производилась согласно данным Справочника оценщика недвижимости - 2021 под редакцией Лейфера Л.А., Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Нижний Новгород 2021. (стр. 324).

	Общая площадь, кв.м	Объект аналог					
		до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500 до 5000	от 5000
Объект оценки	от 125 до 300	0,87	1,00	1,11	1,25	1,27	1,57
	от 300 до 750	0,78	0,90	1,00	1,12	1,14	1,40
	от 750 до 1500	0,69	0,80	0,89	1,00	1,02	1,25
	от 1500 до 5000	0,62	0,70	0,85	0,98	1,00	1,23
	от 5000	0,55	0,64	0,71	0,80	0,81	1,00

10. Поправка на техническое состояние (уровень отделки). В данном случае, уровень отделки объекта оценки и всех объектов-аналогов – хорошее. Поправка по данному фактору не производилась.

11. Поправка на наличие инженерных коммуникаций. Наличие инженерных коммуникаций также является немаловажным фактором, влияющим на стоимость объекта. В данном случае, у объекта оценки и всех объектов-аналогов инженерные коммуникации отсутствуют.

12. Поправка этаж/этажность. В данном случае, объект оценки и объекты-аналоги №3,4,5 расположены на первом этаже. Объекты-аналоги №1,2 расположены на втором и выше этажах. Поправка производилась согласно данным Справочника оценщика недвижимости - 2021 под редакцией

Лейфера Л.А., Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Нижний Новгород 2021. (стр. 367).

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,95	0,94	0,96
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,75	0,68	0,82
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,65	0,74

13. Поправка на наличие отдельного входа. В данном случае, у объекта оценки и объектов-аналогов №1,2 отдельный вход отсутствует. У объектов-аналогов №3,4,5 отдельный вход имеется. Поправка производилась согласно данным Справочника оценщика недвижимости - 2021 под редакцией Лейфера Л.А., Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Нижний Новгород 2021. (стр. 390)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,94	0,89	0,98

Вывод: стоимость объекта оценки – части административного здания, расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Крупской, д. 19., по состоянию на дату оценки, рассчитанная сравнительным подходом, составляет:

27 713 077

(Двадцать семь миллионов семьсот тринадцать тысяч семьдесят семь) руб.

ГЛАВА 9. 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, определенные средства должны быть уплачены за нее немедленно.

Как известно, стоимость преимуществ, полученных в будущем (а точнее, стоимость прав 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.

9.1. Определение потенциального валового дохода.

Потенциальный валовой доход (ПВД) – это доход, который можно получить от эксплуатации объекта при 100%-ом использовании площадей объекта оценки, без учета потерь и расходов:

$$\text{ПВД} = \text{ставка арендной платы} * \text{площадь объекта.}$$

Рыночная арендная ставка представляет собой ставку, преобладающую на рынке аналогичных объектов недвижимости, то есть является наиболее вероятной величиной арендной платы, за которую типичный арендодатель согласился бы сдать, а типичный арендатор согласился бы взять это имущество в аренду, что представляет собой гипотетическую сделку. Рыночная арендная ставка используется при оценке полного права собственности, когда, по существу, недвижимостью владеет, распоряжается и пользуется сам владелец.

Объект оценки представляют собой торговые помещения. Как известно, на рынке аренды нежилой недвижимости, уровни арендных ставок имеют различия от типа помещений, назначения, месторасположения и других факторов.

С целью определения искомой величины базовой ставки арендной платы проведено исследование рынка недвижимости в районах Республики Саха (Якутия), включавшее в себя интервью с различными арендаторами арендодателями, длительное время работающими на рынке недвижимости, так же привлечена база данных Оценщика. Степень развития рынка недвижимости рассматриваемого района обуславливает отсутствие возможности точного определения величины базовой ставки арендной платы. В связи, с чем величина данного показателя носит максимально приближенный к реальным условиям характер.

Расчет арендной платы

Характеристики объектов сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
2	3	4	5	6	7	8	9
Цена продажи		-	328 000	234 000	360 000	481 000	435 000
Общая площадь	кв.м.	289,90	205,00	234,00	300,00	370,00	290,00
Цена за 1 кв.м.			1 600	1 000	1 200	1 300	1 500
Скидка на торг	%		-12,8%	-12,8%	-12,8%	-12,8%	-12,8%
Скорректированная цена			1 395	872	1 046	1 134	1 308
Передаваемые имущественные права		право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.		1 395	872	1 046	1 134	1 308
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.		1 395	872	1 046	1 134	1 308
Условия продажи		коммерческие	коммерческие	коммерческие	коммерческие	коммерческие	коммерческие
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.		1 395	872	1 046	1 134	1 308
Рыночные условия		май 2023 г.	май 2023 г.	май 2023 г.	май 2023 г.	май 2023 г.	май 2023 г.
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.		1 395	872	1 046	1 134	1 308
Функциональное назначение объекта		Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.		1 395	872	1 046	1 134	1 308
Местоположение		г. Якутск, ул. Чернышевского (ТЦ Азия)	г. Якутск, ул. Чернышевского (ТЦ Азия)	г. Якутск, ул. Круной, д. 37	г. Якутск, ул. Красноярова	г. Якутск, р-н 31 школы	г. Якутск, ул. Халтурина
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб.		1 395	872	1 046	1 134	1 308

Физические характеристики

Транспортная доступность	%	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%

ООО «Жутипромоциска»

Скорректированная цена	руб.	1 395	872	1 046	1 134	1 308
Площадь объекта		289,9	234,0	300,0	370,0	290,0
Корректировка	%	0,00%	0,00%	0,00%	3,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб.	1 395	872	1 046	1 168	1 308
Техническое состояние, уровень отделки		с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.	1 395	872	1 046	1 168	1 308
Наличие инженерных коммуникаций		есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.	1 395	872	1 046	1 168	1 308
Этаж		1	1	1	1	1
Корректировка	%	3,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		1 437	872	1 046	1 168	1 308
Пройодимость		Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Корректировка	%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.	1 437	872	1 046	1 168	1 308
Отдельный вход		Нет	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка	%	0%	-11%	-11%	-11%	-11%
Скорректированная цена	руб.	1 437	776	931	1 039	1 164
Удельный вес		0,90	0,78	0,78	0,80	0,78
Сумма баллов		4,03				
Вес подхода		0,22	0,19	0,19	0,20	0,19
Стоимость по удельному весу		321	150	180	206	224
Стоимость за 1 кв.м.	руб.	1 081				
		Сайт бесплатных объявлений: https://doska.ukr.g ш/14778489, тел. +7 961 157 0392	Сайт бесплатных объявлений: https://doska.ukr.g ш/14660259, тел. +7 964 423 8136	Сайт бесплатных объявлений: https://doska.ukr.g ш/14655870, тел. +7 964 418 8084	Сайт бесплатных объявлений: https://doska.ukr.g ш/14788053, тел. +7 961 867 0101	Сайт бесплатных объявлений: http://doska.ukr.g /12405534, тел. 89142781576

Обоснование корректировок

1. Скидка на торг. Скидка на торг производилась по справочнику оценщика недвижимости – 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (Нижний Новгород 2021, стр. 460) в размере -12,8%.

1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7,5%	4,4%	10,6%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,5%	4,7%	12,3%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7,0%	4,2%	10,8%
4. Сприт ритейл	8,0%	4,0%	11,2%
5. Объекты свободного назначения	8,0%	5,0%	12,8%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,0%	6,0%	14,0%

2. Передаваемые имущественные права. Объект оценки и объекты сравнения имеют идентичный объем передаваемых прав – право собственности, корректировка отсутствует.

3. Условия финансирования. Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

4. Условия продажи. Условия продажи объектов сравнения коммерческие, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

5. Рыночные условия. В данном случае корректировка отсутствует, так как объекты аналоги выставлены на продажу в мае 2023 г.

6. Функциональное назначение объекта. По функциональному назначению объекты не различаются, объект оценки и все объекты-аналоги относятся к нежилым объектам производственного назначения. Поправка по данному фактору не производилась.

7. Поправка на местоположение. Местоположение объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его стоимость. Поправка на местоположение вводится в случае, если сопоставимые объекты выбраны в разных территориально-экономических зонах. В данном случае, объект оценки и все объекты-аналоги расположены в одной территориально-экономической зоне. Поправка по данному фактору не производилась.

8. Поправка на транспортную доступность. Поправка на транспортную доступность в данном случае не определена, так как у всех объектов транспортная доступность хорошая.

9. Поправка на площадь. Поправка по площади определяется исходя из ее размеров. То есть чем меньше площадь, тем она дороже, так как ее легче продать на открытом рынке и наоборот. В данном случае, площадь объекта оценки и объектов-аналогов №1,2,3,5 находится в диапазоне от 125 кв.м. до 300 кв.м. Площадь объекта-аналога №4 находится в диапазоне от 300 кв.м. до 750 кв.м. Поправка производилась согласно данным Справочника оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (Нижний Новгород 2021, стр. 316).

Общая площадь кв.м.	Объект аналог						
	до 50	от 50 до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500	
	от 50 до 125	0,97	1,00	1,03	1,05	1,07	1,17
от 125 до 300	0,95	0,97	1,00	1,03	1,04	1,14	
от 300 до 750	0,92	0,95	0,97	1,00	1,07	1,11	
от 750 до 1500	0,91	0,93	0,96	0,99	1,00	1,10	
от 1500	0,83	0,85	0,88	0,90	0,91	1,00	

10. Поправка на техническое состояние (уровень отделки). Техническое состояние объекта оценки и всех объектов-аналогов оценивается как хорошее. Поправка по данному фактору не производилась.

11. Поправка на наличие инженерных коммуникаций. Поправка на наличие инженерных коммуникаций в данном случае не определена, так как все объекты оснащены всеми необходимыми инженерными коммуникациями.

12. Поправка этаж/этажность. В данном случае, объект оценки и объекты-аналоги №2,3,4,5 расположены на первом этаже. Объект-аналог №1 расположен на втором и выше этажах. Поправка производилась согласно данным Справочника оценщика недвижимости - 2021 под редакцией Лейфера Л.А., Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Нижний Новгород 2021. (стр. 378).

ООО «Якутпромоценка»

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,97	0,96	0,98
Отношение удельной арендной ставки объекта с отдельным входом к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,96	0,95	0,97
Отношение удельной арендной ставки объекта с отдельным входом к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,96	0,95	0,97

13. Поправка на проходимость. В данном случае, проходимость у объекта оценки и всех объектов-аналогов – хорошая. Поправка по данному фактору не производилась.

14. Поправка на наличие отдельного входа. В данном случае, у объекта оценки и объекта-аналога №1 отдельный вход отсутствует. У объектов-аналогов №2,3,4,5 отдельный вход имеется. Поправка производилась согласно данным Справочника оценщика недвижимости - 2021 под редакцией Лейфера Л.А., Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Нижний Новгород 2021. (стр. 390)

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,94	0,89	0,99

На основании расчета арендных ставок, средневзвешенная арендная ставка для магазина, с учетом корректировки на местоположение составило: 409 руб./кв.м. в месяц.

Таким образом, потенциальный валовой доход от сдачи в аренду нежилой площади объектов составит 16 103 706 рублей в год.

Таблица: 9.1.1

№	ДОХОДЫ		Показатели
1	Сдаваемая в аренду площадь	кв.м.	289,90
2	Ставка арендной платы	руб./кв.м.	1 081
3	Потенциальный валовой доход	руб./год	3 758 891

9.2. Определение действительного валового дохода (ДВД).

Действительный валовой доход (ДВД) – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недозагрузки (простоя) площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} - \text{Потери} + \text{Прочие доходы.}$$

Обычно эти потери выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу. Коэффициент потерь или возможная недозагрузка помещений с текущей сменой арендаторов, которая предположительно происходит 1 раз в 2-3 года. По мнению экспертов, текучесть среди арендаторов будет невысока, так как частая смена арендаторов нетипична для помещений подобного класса, поэтому степень недозагрузки составит 12,5% в соответствии со справочником оценщика недвижимости – 2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода (Нижний Новгород 2021, стр. 27)

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Высокотрендовые офисы (Офисы класса А В1)	10,9%	4,8%	16,4%
2. Офисные объекты класса С и ниже	12,5%	6,2%	18,8%
3. Торговые центры (ТЦ) ТРК, ТРК и помещения в них	10,5%	4,9%	16,1%
4. Стрит-ритейл	10,0%	4,9%	15,1%
5. Объекты свободного назначения	12,5%	7,0%	18,0%

Таким образом, потери или возможная недозагрузка: 469 861 руб.

ООО «Якутпромоценка»

Действительный валовой доход составляет: 3 289 029 руб.

1. ДОХОДЫ		Производственное помещение
Сдаваемая в аренду площадь	кв.м.	289,90
Ставка арендной платы	уб./кв.м.	1 081
Потенциальный валовый доход	руб./год	3 758 891
Дополнительный доход	руб./год	-
Потери от простоя, неуплаты	%	0,125
Потери от простоя, неуплаты	руб.	469 861
Действительный валовый доход	руб.	3 289 029

9.3. Определение чистого операционного дохода (ЧОД).

Чистый операционный доход (ЧОД) – действительный валовой доход за минусом операционных расходов (ОР) за год (за исключением амортизационных отчислений):

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР.}$$

Операционные расходы (ОР) – это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства дохода.

Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные;
- условно переменные (эксплуатационные);
- расходы (резервы) на замещение.

К *условно-постоянным* относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности. Как правило, к ним относятся: налоги на имущество, арендная плата за землю, заработная плата обслуживающему персоналу.

К *условно-переменным* расходам относятся расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Основными из них являются: коммунальные платежи, расходы на управление, на содержание территории, на текущие ремонтные работы, расходы по обеспечению безопасности и т.д.

К *расходам на замещение* относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений. Предполагается, что денежные средства отчисляются (резервируются) в фонд замещения.

Величина операционных расходов принята в размере 15,6% в соответствии со справочником оценщика недвижимости – 2022. Операционные расходы при эксплуатации недвижимого имущества. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора (Нижний Новгород 2022, стр. 64), так как заказчиком не предоставлены расходы на объект оценки и ввиду отсутствия в наиболее свежем справочнике показателей по расходам на содержание объекта.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	6,4%	5,7%	7,2%
Водоснабжение и канализация	3,1%	2,5%	3,5%
Отопление	6,1%	5,1%	7,0%
Итого коммунальные платежи	15,6%	13,3%	17,8%

9.4. Расчет чистого операционного дохода.

Расчет чистого операционного дохода

Таблица 9.4.1.

1. ДОХОДЫ		Производственное помещение
Сдаваемая в аренду площадь	кв.м.	289,90

ООО «Якутпромоценка»

Ставка арендной платы	б./кв.м.	1 081
Потенциальный валовый доход	руб./год	3 758 891
Дополнительный доход	руб./год	-
Потери от простоя, неуплаты	%	0,125
Потери от простоя, неуплаты	руб.	469 861
Действительный валовый доход	руб.	3 289 029
2. РАСХОДЫ		
Итого расходы на здание	руб/год	586 387
Чистый операционный доход	р/год	2 702 643

9.5. Определение коэффициента капитализации

Существуют несколько методов определения коэффициента капитализации:

- ✓ с учетом возмещения капитальных затрат (с корректировкой на изменение стоимости актива);
- ✓ метод связанных инвестиций, или техника инвестиционной группы;
- ✓ метод прямой капитализации.

Для расчета выбрано определение коэффициента капитализации с учетом возмещения капитальных затрат.

Коэффициент капитализации состоит из двух частей:

1. ставки доходности инвестиции (капитала), являющейся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями;
2. нормы возврата капитала, т.е. погашение суммы первоначальных вложений. Причем этот элемент коэффициента капитализации применяется только к изнашиваемой части активов.

Ставка дохода на капитал строится методом кумулятивного построения:

$$\begin{aligned} & \text{Безрисковая ставка дохода} + \text{Премии за риск} + \\ & \quad + \text{Вложения в недвижимость} + \\ & + \text{Премии за низкую ликвидность недвижимости} + \\ & \quad + \text{Премии за инвестиционный менеджмент} \end{aligned}$$

Безрисковая ставка доходности – ставка процента в высоколиквидные активы, т.е. это ставка, которая отражает “фактические рыночные возможности вложения денежных средств фирм и частных лиц без какого-либо то бы ни было риска не возврата”⁶.

Безрисковая ставка используется в качестве базовой, к которой добавляются остальные (ранее перечисленные) составляющие – поправки на различные виды риска, связанные с особенностями оцениваемой недвижимости.

Требования к безрисковой ставке:

доходность на наиболее ликвидные активы, для которых характерна относительно низкая ставка доходности, но с гарантией возврата капитала, и доступные для инвестора в качестве альтернативного варианта вложений.

Для определения безрисковой ставки можно пользоваться как российскими, так и западными показателями по безрисковым операциям. Безрисковой ставкой по западной методике считается ставка доходности по долгосрочным (20 лет) правительственным облигациям на мировом рынке (США, Германия, Япония и т.д.). При использовании данной безрисковой ставки к ней необходимо прибавить премию за риск инвестирования в Россию (страновой риск). Такой расчет безрисковой ставки принят в современной практике оценки, но нарушает принцип доступности инвесторов к высоколиквидным активам, поскольку российские предприятия не могут серьезно рассматривать в качестве альтернативы вложение капитала в долгосрочные правительственные облигации мирового рынка.

Данная безрисковая ставка активно использовалась в нашей стране на первых этапах становления оценки, так как этот период характеризовался некритичным тиражированием западного опыта без учета российской специфики. Сейчас в качестве безрисковой ставки чаще берется доходность по ОФЗ, ВЭБ.

Расчет различных составляющих премии за риск:

Определение премии за низкую ликвидность. Данный вид риска, как и предыдущий, считается особенно значимым для инвестиций в недвижимость. При расчете данной составляющей учитывается невозможность немедленного возврата вложенных в объект недвижимости инвестиций, и она может быть принята на уровне долларовой инфляции за типичное время экспозиции подобных оцениваемому объектов на рынке.

Определение премии за инвестиционный менеджмент. Данный вид риска отражает потенциальную возможность неадекватного управления Общей совместной собственностью, что может привести к ее снижению. В первую очередь, под управлением недвижимостью понимается соответствующая организация арендных денежных потоков. Максимально возможное заполнение объекта арендаторами, выбор и привлечение новых арендаторов, контроль поступления арендных платежей, гибкая политика стимулирования арендаторов,

⁶ Бирман Г., Шмидт С. Экономический анализ инвестиционных проектов / Под ред. Л.П.Белых. – М.: Банки и биржи, ЮНИТИ, 1997. – 445, 446

обеспечение эффективной эксплуатации и ремонта объекта – эти и многие аналогичные позиции являются предметом управления недвижимостью.

Определение премии за риск вложения в недвижимость. В данном случае учитывается возможность случайной потери потребительской стоимости объекта, и надбавка может быть принята в размере страховых отчислений в страховых компаниях высшей категории надежности;

На рынке в целом преобладающим является систематический риск. Стоимость конкретной приносящей доход собственности может быть связана с экономическими и институциональными условиями на рынке. Примеры такого вида риска: появление излишнего числа конкурирующих объектов, уменьшение занятости населения в связи с закрытием градообразующего предприятия, введение в действие природоохранных ограничений, установление ограничений на уровень арендной платы.

Несистематический риск - это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и независимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты. Например: трещины в несущих элементах, изъятие земли для общественных нужд, неуплата арендных платежей, разрушение сооружения пожаром и/или развитие поблизости от данного объекта несовместимой с ним системы землепользования.

Статичный риск - это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании, динамический риск может быть определен как "прибыль или потеря предпринимательского шанса и экономическая конкуренция".

Расчет коэффициента капитализации

Таблица 9.5.1

№	R=Rf+R1+R2+R3..Rn	Возможные значения показателя,	Величина показателя,
	Показатели рисков	%	
1	Безрисковая ставка		7,25%
2	Риск за низкую ликвидность	0-5%	1,81%
3	Риск за инвестиционный менеджмент	0-5%	1,00%
4	Риск вложения в объект недвижимости	0-5%	2,50%
5	Прочие риски		2,00%
	Ставка дисконтирования		14,56%

В результате проведения анализа мы оценили факторы риска следующим образом:

1) **Безрисковая ставка** – в качестве безрисковой ставки ключевая ставка ЦБ РФ по состоянию на дату оценки в размере 7,25%.

Заключение: $R_0 = 7,25\%$.⁷

2) **Надбавка за низкую ликвидность:**

Премия за низкую ликвидность, есть поправка на длительность экспозиции при продаже объектов недвижимости.

Данная премия вычисляется по формуле:

$$П = \frac{R_0 \times L}{Q}$$

где: П – премия за низкую ликвидность;
 R_0 – безрисковая ставка;
 L – период экспозиции (в месяцах);
 Q – общее количество месяцев в году.

$R_0 = 7,25$; $L = 3$; $Q = 12$.

⁷ www.cbr.ru

Премия за низкую ликвидность составит:

П =	7,25 x 3	= 1,81
	12	

На дату проведения оценки поправка на низкую ликвидность принимается равной 1,81%, что соответствует 3 месяцам экспонирования объекта.

Заключение: R 1 = 1,81%.

3) Риск вложения:

Факторы риска, влияющие на объект недвижимости

Таблица 9.5.2

Риск вложения в объект недвижимости Название риска	Степень риска, %									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Секторный (соотношение спроса и предложения)			1							
Риск износа улучшений сверх нормативных			1							
Природные и другие ЧС			1							
Риск инфляции		1								
Законодательный		1								
Планировочный (изменение градостроительных регламентов)			1							
Юридический		1								
Ухудшение общей экономической ситуации			1							
Бизнес-риск		1								
Риск управления недвижимостью		1								
Количество наблюдений	0	5	5	0	0	0	0	0	0	0
Взвешивание итог	0	10	15	0	0	0	0	0	0	0
Сумма взвешенных итогов	25									
Число рисков	10									
Средневзвешенное значение балла	2,5%									

Заключение: R 2 = 2,5%.

4) Премия за инвестиционный менеджмент:

Размер премии за инвестиционный менеджмент в зависимости от площади объекта недвижимости⁸

Параметр	Площадь объекта недвижимости				
	До 100 м ²	100-500 м ²	500 - 2 000 м ²	2 000 - 5 000 м ²	Свыше 5 000 м ²
Премия за инвестиционный менеджмент	0%	1%	2%	3%	4%

Исходя из таблицы, премия за инвестиционный менеджмент для оцениваемых помещений принята равной 1% соответственно.

5) Прочие риски:

Размер риска принят экспертно на уровне 2%.

Таким образом, коэффициент капитализации, составляет: 14,56%.

⁸ <https://studfile.net/preview/4392155/page:15/>

ООО «Якутпромоценка»

9.6 Определение стоимости недвижимого имущества.

Стоимость недвижимого имущества =	ЧОД
	Коэффициент капитализации

Таблица 9.6.1.

№	ДОХОДЫ		Показатели
1	Чистый операционный доход	р/год	2 702 643
2	Ставка дисконтирования	%	0,1456
3	Текущая стоимость	руб.	18 558 918
	Итого		18 558 918

Вывод: стоимость объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Крупской, д. 19, по состоянию на дату оценки, рассчитанная доходным подходом, составляет:

18 558 918

(Восемнадцать миллионов пятьсот пятьдесят восемь тысяч девятьсот восемнадцать) руб.

ГЛАВА 10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

В результате анализа применимости каждого подхода для оценки рассматриваемого объекта можно сделать следующие выводы.

Окончательное, итоговое суждение о стоимости имущества выносится Оценщиком на основе анализа полученных ориентиров стоимости оцениваемого имущества, полученных в рамках классических подходов к оценке.

Для согласования результатов необходимо определить веса, в соответствии с которыми отдельные, ранее полученные ориентиры, сформируют итоговую рыночную стоимость имущества.

При выборе удельных весов принимались во внимание следующие соображения с учетом возможной мотивации потенциальных инвестора и продавца:

Для определения весов различных подходов используем четыре приведенных ниже критерия, которыми будем описывать те или иные преимущества или недостатки примененного метода расчета с учетом особенностей настоящей оценки⁹.

Для расчета весов использованных методов сделаем следующие вычисления:

- ✓ построим матрицу (таблицу) факторов, присвоив каждому подходу четыре вида баллов в соответствии с четырьмя критериями;
- ✓ найдем сумму баллов каждого подхода;
- ✓ найдем сумму баллов всех используемых подходов;
- ✓ по отношению суммы баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов найдем расчетный вес подхода в процентах;
- ✓ округлим расчетные веса подходов с точностью до 10% в целях использования данных весов для согласования. Округление необходимо в связи с тем, что неокругленные веса порождают у читателя отчета ошибочное представление о точности полученного результата, что может нанести заинтересованному лицу больше вреда, чем кажущаяся чисто формальная ошибка, якобы вносимая округлением в итоговый результат.
- ✓ на основе округленных весов рассчитаем согласованную стоимость оцениваемого имущества путем умножения, полученного с помощью данного подхода ориентира стоимости на округленный вес подхода, рассчитанный в целях согласования стоимостей.

Кризисные тенденции на рынке коммерческой недвижимости в первом полугодии текущего года укрепились. Основные причины, как и прежде, носят общеэкономический характер. Это - сокращение объема инвестиций, числа организаций, замедление развития оборота оптовой и падение розничной торговли и других индикаторов.

Макроэкономический фон сегодня по-прежнему остается неблагоприятным. Состояние неопределенности сохраняется, а основные показатели развития снижаются. Поэтому динамика цен в ближайшей перспективе будет отрицательной. Рынок продажи инертен, а потому менее чем в годовой перспективе из-за потери значительной части спроса снижение реальных цен станет не только объективным, но и неизбежным процессом.

На фоне кризисных явлений конкуренция на рынке аренды нежилых помещений оказывается крайне высокой, и чтобы привлечь арендаторов предприятия существенно снижают арендные ставки. Поэтому ставки в большинстве коммерческой недвижимости снижаются уже в течение четырех-пяти кварталов. Тенденция эта затронула все основные сегменты рынка, в том числе и производственные объекты.

Стоимость сравнительного подхода на 33,03% больше по сравнению со стоимостью доходного подхода.

Подход	Подходы		
	Доходный	Сравнительный	Затратный
Полученная величина ориентира, руб.	18 558 918	27 713 077	0
Критерий	Баллы		
Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	4	6	0

⁹ Действительный член РОО А.Шаскольский "Согласование результатов в отчете об оценке", VIII Международный ежегодный конгресс "СЕРЕАН" 15-19 октября 2002 г.

ООО «Якутпромоценка»

Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта	4	6	0
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/продавца	4	6	0
Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости	4	6	0
Итого суммы баллов	16	24	0
Подход применялся	Да	Да	Нет
Сумма баллов	40		
Вес подхода, %	40,00%	60,00%	0,00%
Вес подхода округленно, %	40,00%	60,00%	0,00%
Согласованная величина стоимости, руб.	24 051 414		
Рыночная стоимость, руб. (округленно)	24 051 000		

1. Все расчеты в рамках сравнительного подхода были основаны на данных о ценах предложения сопоставимых объектов недвижимости. Аналоги были взяты из анализа рынка купли-продажи нежилой недвижимости на текущую дату. Все рассмотренные объекты-аналоги, как и объект оценки, являются нежилыми зданиями. Итоговая стоимость объекта оценки по сравнительному подходу посчитана путем введением необходимых корректировок по основным элементам сравнения на цены предложения объектов-аналогов. С учетом приведенных аргументов, сравнительному подходу присваивается – 60%.
2. Доходный подход предполагает, что стоимость недвижимости обусловлена способностью оцениваемого объекта, генерировать потоки доходов в будущем. Объект оценки в рамках доходного подхода классифицируется как доходная недвижимость. Для расчета стоимости по доходному подходу использовался метод прямой капитализации чистого операционного дохода. Потоки доходов для объекта оценки формируются в виде арендных платежей для нежилых помещений. Доходный подход позволяет определить рыночную стоимость с точки зрения экономической эффективности использования объекта недвижимости, приносящего доход. Мерой рыночной стоимости доходной недвижимости является поток доходов от ее эксплуатации. Доходному подходу присваиваем коэффициент весомости – 40%.

Вывод: рыночная стоимость объекта оценки, по состоянию на дату оценки, с учетом округления составляет:

Наименование	Адрес	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость без НДС, руб.	Рыночная стоимость, с учетом НДС, руб.
Часть административного здания, кад. №14:36:107007:641	Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Крупской, д. 19	289,9	20 042 500.00	24 051 000
(Двадцать четыре миллиона пятьдесят одна тысяча) руб.				

ООО «Якутпромоценка»

ГЛАВА 11. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.

Таким образом, на основе имеющейся информации и данных, полученных в результате проведения настоящего расчета с применением методик оценки, можно сделать следующее заключение:

Таблица 12.1

Наименование	Адрес	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость без НДС, руб.	Рыночная стоимость, с учетом НДС, руб.
Часть административного здания, кад. №14:36:107007:641	Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Крупской, д. 19	289,9	20 042 500.00	24 051 000

(Двадцать четыре миллиона пятьдесят одна тысяча) руб.

Оценщик:  Тарский И.В.

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 «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
4. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
5. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
6. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
7. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
8. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7) от 25 сентября 2014 г. № 611.
10. Стандарты НП «СМАО», Оценка недвижимости. Стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации саморегулируемой организации оценщиков «СОЮЗ» (СРО «СОЮЗ»).
11. Федотова М.А. Основные положения теории и практики рыночной стоимости недвижимости. Учебное пособие, Москва., 2003 г.
12. Грязнова А.Г. Оценка недвижимости. Учебное пособие, М., Финансы и статистика, 2003.
13. 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 объекта оценки
3. Копии источников информации (объявления);
4. Копии документов на осуществление оценочной деятельности

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение		Раздел 1 Лист 1	
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
30.03.2023г.	14:36:107007:641		
Кадастровый номер:	14:36:107007:641		
Номер кадастрового квартала:	14:36:107007		
Дата присвоения кадастрового номера:	26.12.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 98 401 000/ЯК1/010921; Условный номер 14-14-01/076/2010-619		
Адрес:	Республика Саха (Якутия), г.Якутск, ул.Крупской, д.19		
Площадь, м2:	289,9		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Часть административного здания		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб:	7439058,53		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Винокурова Варвара Васильевна (представитель правообладателя); Правообладатель: от имени заявителя АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "САХАТРАНСНЕФТЕГАЗ", 1435142972		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 3094b797483a8e1f0a347c5f4d6fa78
Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 17.03.2022 по 10.08.2023

полное наименование должности _____ инициалы, фамилия _____


09

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

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1
30.03.2023г.	Всего разделов: 3
Кадастровый номер:	Всего листов выписки: 4
	14:36:107007:641

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "САХАТРАНСНЕФТЕГАЗ", ИНН: 1435142972, ОГРН: 1031402073097
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 14:36:107007:641-14/115/2023-79 30.03.2023 08:11:12
3	Документы-основания	3.1	Соглашение об отступном, № 27/23-им, выдан 23.03.2023
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

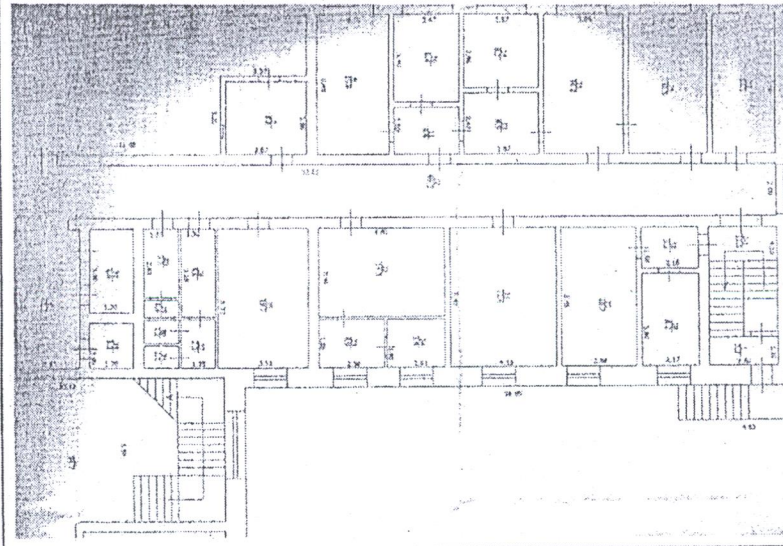
Сертификат: 394B7974B5CABE197A457C8AD6A78
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен с 17.05.2022 по 10.06.2023

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2
	Всего разделов: 3
	Всего листов выписки: 4
30.03.2023г.	
Кадастровый номер: 14:36:107007:641	
Номер этажа (этажей): 1	



Масштаб 1

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 30948797463САВЕИП07.047СЕАДБЕА78	
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ	
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
Действителен с 17.05.2022 по 10.06.2023	
ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Помещение

вид объекта недвижимости

Всего листов выписки: 4

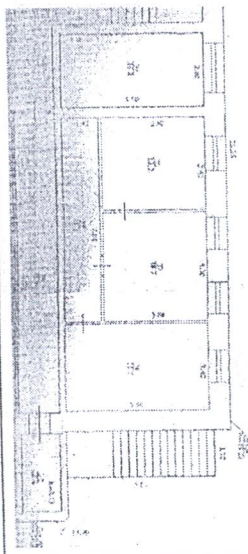
Всего разделов: 3

Всего листов раздела 5: 2

Лист № 2 раздела 5

Номер этажа (этажей):

30.03.2023г.
Катастровый номер: 14:36:107007:641



Масштаб 1

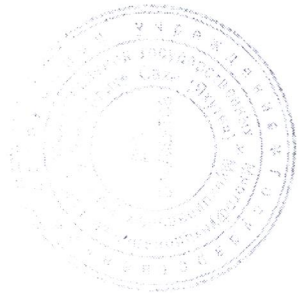


ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 3094879483САВЕИП74347САД06А78
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 17.05.2012 по 10.08.2023

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

ПОЛНОЕ ИМЯ ИЛИ ИНИЦИАЛЫ И ФАМИЛИЯ



В соответствии с постановлением
Правительства РК от 19.03.2015 года
№250 настоящим документ является
эквивалентом электронного документа,
составленным на бумажном носителе

ГАН «НФЦ РС (Н)» в г. Нур-Султане

№ 04 АПР 2023 г. 15.18

Ф И О / Подпись

Атанасьева Д.К.

Технический паспорт

На нежилые помещения

Адрес(местоположение)объекта недвижимости:

Район (улице) _____

Город (поселок) г. Якутск


Улица (пер.) Крупской

№ здание 19

Строение (корпус) _____

Инвентарный номер	98 401 000 /ЯК2/ 010921/1
Условный номер	
Кадастровый номер	

Согласовано:

Собственник (владелец) (должность, Ф.И.О.) <i>Председатель Совета Холово В.Г.</i>	
---	---

Дата обследования объекта учета: " 11 " октября 2022 г.

Экспликация к поэтажному плану помещения

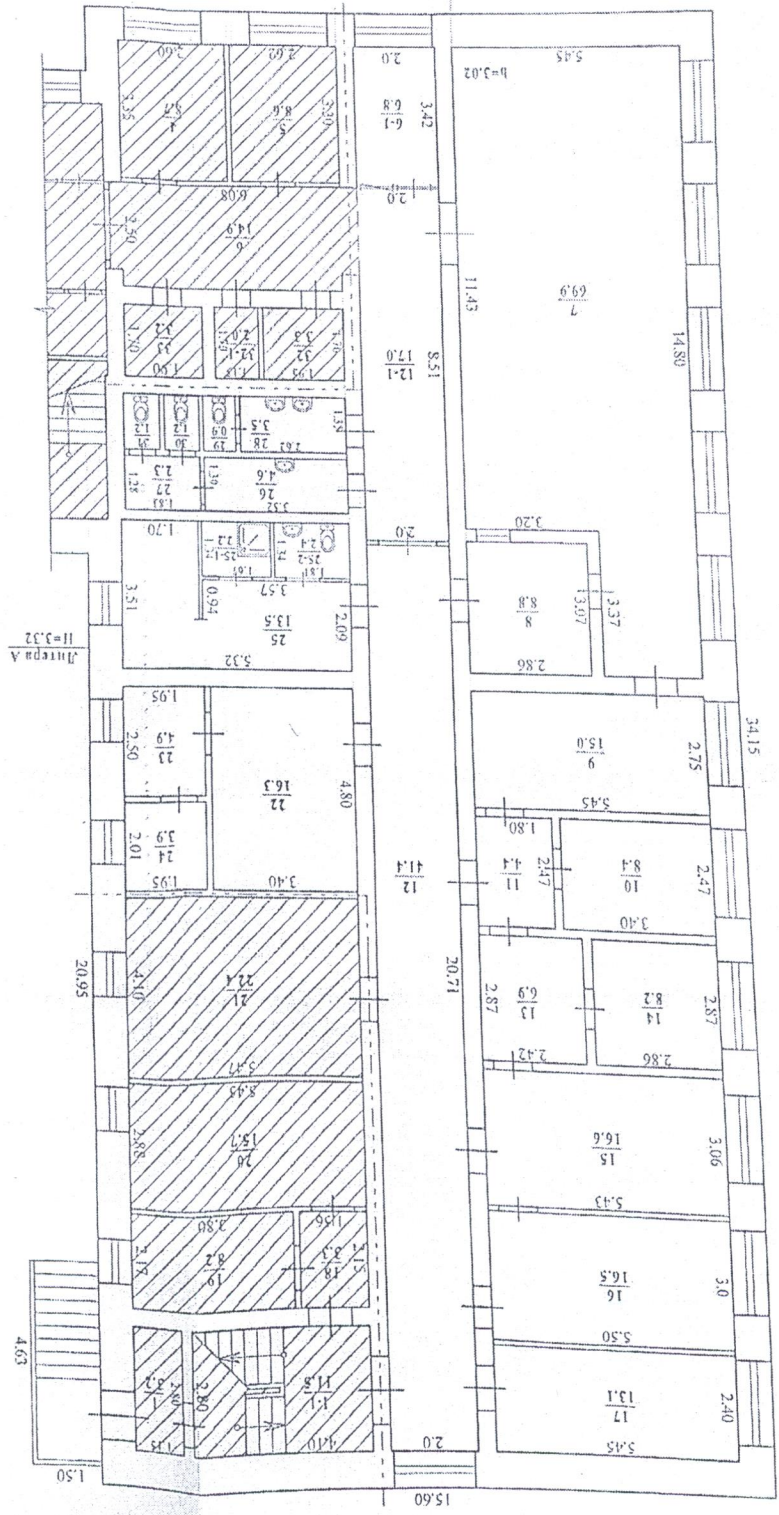
Город Якутск

Улица Крупской

Здание № 19

Литера по плану	Этаж	Номер помещения (квартиры и т.д.)	№ на плане	Наименование помещений	Общая полезная площадь помещения	Площадь по внутреннему обмеру, м.кв.					Высота помещений по внутреннему обмеру, м	Примечание
						Основное административное	Торговые помещения	Подсобная (служебная)	Гаражное помещение	Прочая		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
A	1		6-1	гардеробная	6,8			6,8			3,02	
			7	столовая	69,9		69,9					
			8	раздаточная	8,8			8,8				
			9	кухня	15,0			15,0				
			10	подсобное	8,4			8,4				
			11	коридор	4,4			4,4				
			12	коридор	41,4			41,4				
			12-1	коридор	17,0			17,0				
			13	коридор	6,9			6,9				
			14	подсобное	8,2			8,2				
			15	кабинет	16,6	16,6						
			16	кабинет	16,5	16,5						
			17	кабинет	13,1	13,1						
			22	подсобное	16,3			16,3				
			23	подсобное	4,9			4,9				
			24	подсобное	3,9			3,9				
			25	венткамера	13,5			13,5				
			25-1	душевая	2,2			2,2				
			25-2	туалет	2,4			2,4				
			26	умывальная	4,6			4,6				
			27	коридор	2,3			2,3				
			28	умывальная	3,5			3,5				
			29	туалет	0,9			0,9				
			30	туалет	1,2			1,2				
			31	туалет	1,2			1,2				
				Итого:	289,9	46,2	69,9	173,8				

№ документа	Лист №1	М 1:100	КМ/УТ
Дата	31.10.2022г	Исполнитель	Ф.И.О.
Исполнитель	Ирина Николаевна	Поставщик	Ирина Николаевна
Исполнитель	Ирина Николаевна	Поставщик	Ирина Николаевна
Исполнитель	Ирина Николаевна	Поставщик	Ирина Николаевна



VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера А Год постройки 1983 Число этажей 4
 Кап.ремонт Вид внутренней отделки

№№ п.п.	Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Уд. вес кон-струк. эле-мента	Поправка к уд. весу в %	Уд. вес с по-правкой	Износ в %	Произвед. % износа на уд. вес
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундамент	ж/бетонные сваи	трещины, осадка	10	1	10	45	4,50
2	а. Наружные, внутренние капитальные стены	из мелких бетонных блоков	трещины, осадка	22	1	22	40	8,80
		штукатуренные						
	б. Перегородки	гипсолитовые	трещины					
3	Перекрытия	чердачные	ж/бетонные плиты	17	1	17	40	6,80
		междуэтажные						
		подвальные						
4	Крыша	совмещенная	трещины	2	1	2	45	0,90
5	Полы	паркет, линолеум,	стертость	6	1	6	40	2,40
		керамическая плитка	трещины					
6	Проемы	оконные	3 створных переплета	9	1	9	35	3,15
		дверные	филенчатые, простые					
7	Отделочные работы	наружная отделка						
		а)	штукатурка стен, покраска	трещины				
		б)						
		в)						
		внутренняя отделка	штукатурка, покраска	трещины	14	1	14	35
	а)	стен, потолка						
	б)							
8	Санитарные и электротехнические работы	центральное отопление	центральное	14	1	14	45	6,30
		печное отопление						
		водопровод	да					
		электроосвещение	да					
		радио						
		телефон	да					
		телевидение						
		ванны с газом, колонкой						
		ванны с дров. колонкой						
		ванны с горячим водосн.						
		горячее водоснабжение	да					
		вентиляция						
		газоснабжение						
мусоропровод								
лифты								
канализация	да							
9	Прочие работы	крыльца	деформация	6	1	6	40	2,40
Итого				100	x	100,0		40,15

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (7гр.)}} =$

40%

IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес			Литера	Удельный вес			Литера	Удельный вес		
		по таблице	поправки	с поправкой		по таблице	поправки	с поправкой		по таблице	поправки	с поправкой
Фундамент												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого		0	X	0,0	Итого	0	X	0,0	Итого	0	X	0,0

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес			Литера	Удельный вес			Литера	Удельный вес		
		по таблице	поправки	с поправкой		по таблице	поправки	с поправкой		по таблице	поправки	с поправкой
Фундамент												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого		0	X	0,0	Итого	0	X	0,0	Итого	0	X	0,0

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты) на: 105,06						Стоим. ед. изм. после применен. поправ. коэфф.	объем или площадь	восстановит. стоим. в руб.	% износа	действительн. стоим. в руб.
						удельный вес	группу капитальности	Климатический район	Поправка на высоту:	На год оценки	Поправка на площадь:					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
A	Неж.помещен.	28	91	м ³	49,10	1,00	1,00	1,07		105,06		5519,54	1284	7 087 086	40	4 252 251
Итого:													7 087 086		4 252 251	

XI. Техническое описание служебных построек

Наименование конструктивных элементов	Литера №	Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправкой	Литера №	Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправкой	Литера №	Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправкой
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
% износа	Итого	0	X	0,0	Итого	0	X	0,0	Итого	0	X	0,0

Наименование конструктивных элементов	Литера №	Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправкой	Литера №	Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправкой	Литера №	Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправкой
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
% износа	Итого	0	X	0,0	Итого	0	X	0,0	Итого	0	X	0,0

XII. Исчисление стоимости служебных построек

Литера	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты) на:				стоим. ед. изм. после применен. поправ. коэфф.	количество единиц объем или площадь	восстановит. стоим. в руб.	% износа	действительн. стоим. в руб.
						удельный вес	группу капитальности	климатический район	на год оценки					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15

21

XIII. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры		площадь, м.кв.	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по	Восстановит. стоим. в руб.	% износа	Действительная стоимость в рублях
			длина, м	ширина, высота, м								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13

XIV. Общая стоимость (в рублях)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	Действительная
1	2	3	4	5	6	7	8	9
2022	7 087 086	4 252 251					7 087 086	4 252 251

"31" _____ октября _____ 2022 г.
 " " _____ октября _____ 2022 г.
 " " _____ октября _____ 2022 г.



Исполнил: _____ (Ибрагимова Ю.В.)
 Проверил: _____ (Никулина З.П.)
 Начальник ОТИ: _____ (Никулина З.П.)

XV. Отметка о последующих обследованиях

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



Прошито на 7 листах.
31.10.2022 г.
(Ибрагимов Ю.В.)

73