



ООО «Экспертиза, оценка собственности»

Российская Федерация, Республика Саха (Якутия) г. Нерюнгри ул. Ленина, д.2, оф. 31
тел. 8 (41147) 3-02-60

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 14-2023

Объект оценки	Здание назначение: нежилое, площадь 1 328 кв.м., количество этажей: 3, кадастровый номер 14:19:101013:187.
Местоположение	Республика Саха (Якутия), город Нерюнгри, ул. Северная, дом 8
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки	04.04.2023 г
Дата составления отчета	05.04.2023 г
Заказчик	Муниципальное унитарное предприятие муниципального образования «Нерюнгринский район» «Муниципальное универсальное предприятие» ИНН 1434000100 КПП 143401001
Исполнитель	ООО «Экспертиза, оценка собственности» Местонахождение: РФ, Республика Саха (Якутия), г. Нерюнгри, ул. Ленина, д. 2, оф. 31

город Нерюнгри, 2023 год

ИНН 1434024790, КПП 143401001 Р/с 40702810276000003746 Якутское отделение №8603 ПАО СБЕРБАНК г. Якутск БИК 049805609 корр. счёт: 30101810700000000609	Директору МУП МО «Нерюнгринский район» «Муниципального универсального предприятия» Николаевой А.В.
--	--

Уважаемая Анна Викторовна!

В соответствии с Договором на проведение оценки №14-2023 от 04.04.2023 г. наш специалист произвел оценку рыночной стоимости объекта оценки, расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), город Нерюнгри, ул. Северная, дом 8, для отчуждения объекта-оценки.

В оценке мы опирались на результаты осмотра объекта оценки, изучения пакета технических документов на недвижимость, предоставленных заказчиком, анализ рынка коммерческой недвижимости г. Нерюнгри.

После внимательного рассмотрения мы пришли к мнению, что итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), город Нерюнгри, ул. Северная, дом 8, для отчуждения объекта-оценки на 04.04.2023 г., включая НДС, составляет:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с НДС
Здание назначение: нежилое, площадь 1 328 кв.м., количество этажей: 3, кадастровый номер 14:19:101013:187.	4 668 450,0 Четыре миллиона шестьсот шестьдесят восемь тысяч четыреста пятьдесят рублей

Наше мнение относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки. Мы не принимаем на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта оценки.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости оцениваемого объекта и не является гарантией того, что он будет сдан в аренду на свободном рынке по цене, равной его стоимости, указанной в данном отчете. Лицо, намеревающееся вступить в сделку, должно самостоятельно проинспектировать имущество или каким-либо другим способом проверить правильность данных, которые содержит оценка.

Эта оценка предназначена только для адресата и не может быть использована иначе, чем это предусмотрено договором на проведение оценки.

Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ от 29.07.1998 г., Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», Сводом стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации "Русское общество оценщиков", утвержденных Советом РОО 29.12.2020г, протокол № 29.

Это письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет его.

С уважением,

Директор ООО «Экспертиза, оценка собственности»

_____ Ю.В. Юшкова

СОДЕРЖАНИЕ

1.Основные факты и выводы	4
2.Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки.....	5
3.Сведения о заказчике оценки и об оценщике.....	5
4.Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки.....	5
5.Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	7
6.Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения.....	7
7.Заявление о соответствии	7
8.Общие понятия и определения	9
9.Содержание и объем работы, осуществленной при проведении оценки	9
10.Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.	10
11.Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту, но влияющих на его стоимость	10
12.Наиболее эффективное использование	37
13.Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного, и сравнительного подходов к оценке.	21
14.Согласование результатов.....	50
15.Список литературы	51

ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Основные факты и выводы

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор на проведение оценки №14-2023 от 26.01.2023г. между ООО «Экспертиза, оценка собственности» и МУП МО «Нерюнгринский район» «Муниципальным универсальным предприятием»
Порядковый номер отчета	Отчет об оценке №14-2023 от 04.04.2023г.
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Здание назначение: нежилое, площадь 1 328 кв.м., количество этажей: 3, кадастровый номер 14:19:101013:187. Адрес (местонахождение) объекта: Республика Саха (Якутия), город Нерюнгри, ул. Северная, дом 8
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Затратный подход – не применялся. Доходный подход – не применялся. Сравнительный подход – 4 668 451,0 руб.
Итоговая величина стоимости объекта оценки	4 668 450 (Четыре миллиона шестьсот шестьдесят восемь тысяч четыреста пятьдесят) рублей

Оценщик I категории

Стаж работы в области оценки – 18 лет.
Включена в реестр членов Ассоциации «Русское общество оценщиков» 25.09.2007 г., регистрационный №001039.

_____ Юшкова Ю.В.

Директор ООО «Экспертиза, оценка собственности»

_____ Юшкова Ю.В.

Настоящий Отчет является полным повествовательным Отчетом об оценке, отвечающим требованиям Федерального Закона №135-ФЗ от 29.07.1998 (в действующей редакции) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», общих федеральных стандартов оценки (ФСО , утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200, федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014, Свода стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков», утвержденных Советом РОО 29.12.2020г, протокол № 29, в части не противоречащей законодательству Российской Федерации.

2. Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки

Объект оценки	Здание назначение: нежилое, площадь 1 328 кв.м., количество этажей: 3, кадастровый номер 14:19:101013:187, расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), город Нерюнгри, ул. Северная, дом 8
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики объекта оценки представлены в следующих документах, предоставленных Заказчиком: 1. Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 29.11.2021 г №КУВИ-002/2021-158255584; 2. Технический паспорт. 3. Интернет портал: https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request
Имущественные права на объект оценки	Собственность.
Ограничения (обременения) прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Не зарегистрировано.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результат оценки может быть использован Для информирования собственника о рыночной стоимости. Отчет не может применяться для других целей.
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки	04.04.2023г.
Срок проведения оценки	26.01.2023г. - 05.04.2023г.
Дата осмотра	03.04.2023г.
Дата составления отчета	05.04.2023г.
Форма отчета	Письменная форма
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Перечень допущений и ограничительных условий, использованных при проведении оценки, приведен в разделе 4 настоящего Отчета.

3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Заказчик

Имя заказчика оценки (полное наименование)	Муниципальное унитарное предприятие муниципального образования «Нерюнгринский район» «Муниципальное универсальное предприятие»
Местонахождение заказчика оценки	г. Нерюнгри, пр. Дружбы народов д.29/4
ОГРН (дата выдачи свидетельства)	1021401004602 от 02.12.1992
ИНН/КПП	1434000100/143401001

Оценщик

Фамилии, имя, отчество оценщика	Юшкова Юлия Валерьевна
Место нахождения оценщика	Российская Федерация Республика Саха (Якутия) Нерюнгринский район, г. Нерюнгри, проспект Ленина, дом № 2, офис 31
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Член Саморегулируемой организации оценщиков «Русское общество оценщиков» (ОГРН 1207700240813 ИНН 9701159733, юридический адрес: 105066, город Москва, 1-й Басманный переулок, дом 2а) Включена в реестр членов Ассоциации «Русское общество оценщиков» 25.09.2007 г., регистрационный №001039. Свидетельство о членстве в РОО №0000420 от 22.07.2020 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП №493515. Учебно-методический центр Байкальского государственного университета экономики и права по программе «Оценка недвижимости», регистрационный номер 409 Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» от 15 марта 2022 года № 033072-1, выдан Федеральным бюджетным учреждением «Федеральный ресурсный центр по организации

	подготовки управленческих кадров» на основании решения от 15 марта 2022 года № 242 на три года и действует до 15 марта 2025 года (серия 020638-КА1).
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис страхования ответственности оценщика №022-073-009154/23, выдан ООО «Абсолют Страхование», период страхования 16.01.23-15.01.24, страховая сумма – 10 000 000 (десять миллионов) руб.
Стаж работы в оценочной деятельности	Оценщик, стаж работы в области оценки – 18 лет
Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	«Экспертиза, оценка собственности»
ОГРН, дата присвоения ОГРН, юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	1041401723164 дата присвоения 06.07.2004г.
ИНН, КПП юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	ИНН 1434024790 КПП 143401001
Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Российская Федерация Республика Саха (Якутия) Нерюнгринский район, г. Нерюнгри, проспект Ленина, дом № 2, офис 31
Полис добровольного страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Полис страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц №022-073-009047/22, выдан ООО «Абсолют Страхование», период страхования 08.12.22-07.12.23, страховая сумма – 50 000 000 (пятьдесят миллионов) руб.
Иные специалисты, привлекаемые к оценке	Не привлекались

4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
2. Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта.
3. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
4. Все иллюстративные материалы использованы в настоящем отчете исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия.
5. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.
6. Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.
7. Отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.
8. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.
9. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
10. Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий и, соответственно, стоимости объекта оценки.

11. Осмотр объекта не производился, в связи с невозможностью доступа к объекту оценки. Данные о внутренней отделке и коммуникациях представлены заказчиком.

Ограничения и пределы применения полученного результата

12. Для данного отчета действует запрет на коммерческое использование текста отчета в целях, не оговоренных в Договоре на проведение оценки №14-2023 от 26.01.2023г. между ООО «Экспертиза, оценка собственности» и Николаевой А.В.
13. Этот отчет об оценке является интеллектуальной собственностью ООО «Экспертиза, оценка собственности» и не может быть полностью или частично воспроизведен, тиражирован и распространен в любом виде вне организации без разрешения высшего руководства организации.

5. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

Документы, предоставленные заказчиком

1. Правовые и технические документы – см. п. 10.1.

Методические материалы

1. Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости - 2020 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» - ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки» Нижний Новгород, 2020 г.
2. Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости. – М.: Техносфера, 2011. – 480 с.
3. Сборники УПВС. Версия составлена Самойловым А.Г.
4. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №1-15)/Под ред. к.т.н. Е.Е. Яскевича. – М.: ООО «Научно-практический центр профессиональных оценщиков», 2008-2015 гг.
5. Руководство по инженерной эксплуатации, содержанию и ремонту производственных зданий и сооружений РТМ 1652-10-91.
6. ПОСТАНОВЛЕНИЕ Госстроя СССР от 11.05.83 N 94 «ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ИНДЕКСОВ ИЗМЕНЕНИЯ СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬНО - МОНТАЖНЫХ РАБОТ И ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ К НИМ ДЛЯ ПЕРЕСЧЕТА СВОДНЫХ СМЕТНЫХ РАСЧЕТОВ (СВОДНЫХ СМЕТ) СТРОЕК».

Интернет-ресурсы, использованные для анализа рынка

1. <https://www.avito.ru/> Доска бесплатных объявлений.
2. <http://www.rosreestr.ru/> Федеральная служба государственной регистрации, кадастра, и картографии.
3. <http://iltumen.ru/> Государственное собрание Республики Саха (Якутия)

6. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения

7. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, или обоснование неиспользования указанных методических рекомендаций:

Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200:	<ul style="list-style-type: none"> • федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»; • федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»; • федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»; • федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»; • федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»; • федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».
Специальные стандарты оценки:	<ul style="list-style-type: none"> • федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.
Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулирующей организации оценщиков, членом которой является Оценщик:	<ul style="list-style-type: none"> • стандарты и правила оценочной деятельности «Русское общество оценщиков»
Прочие стандарты:	не используются
Методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при	отсутствуют.

Минэкономразвития России:	
Иные документы методического характера:	<ul style="list-style-type: none">• Учебник «Оценка стоимости недвижимости». Институт профессиональной оценки. Национальный фонд подготовки кадров. М.: «Интерреклама», 2003 г.• Е.С. Озеров. Экономический анализ и оценка недвижимости. – СПб.: Изд-во «МКС», 2007.• Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости. – М.: Техносфера, 2011. – 480 с.• Каминский А.В. Анализ практики оценки недвижимости, – М., 2004. – 237 с.• Оценка недвижимости: Учебник /Под. Ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А. – М.: Финансы и статистика, 2002.• Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости. – СПб.: Технобалт, 1995.—248 с.• Харрисон Г.С. Оценка недвижимости. Учебное пособие. Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.

8. Заявление о соответствии

Подписавшие данный отчет оценщики (далее Оценщики) настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

1. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащийся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим Оценщикам и действительны в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета. Расчетная стоимость признается действительной и эффективной на дату оценки.
3. Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение Оценщиков не зависит от итоговой стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
5. Оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами поведения.
6. Образование оценщиков соответствует необходимым требованиям.
7. Оценщики имеют опыт оценки аналогичного имущества и знают район его нахождения.
8. Оценщики произвели личную инспекцию имущества. Обследование произведено лично оценщиком 26.01.2023г.
9. Никто, кроме лиц указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Оценщик I категории

Стаж работы в области оценки – 18 лет.

Включена в реестр членов Ассоциации
«Русское общество оценщиков» 25.09.2007 г.,
регистрационный №001039.

_____ Юшкова Ю.В.

9. Общие понятия и определения

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

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

10. Содержание и объем работы, осуществленной при проведении оценки

В соответствии с Требованиями к проведению оценки, предусмотренными Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297, оценка рыночной стоимости рассматриваемого объекта включила в себя следующие этапы:

№ п/п	Позиция	Содержание
1.	заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку	Договор на проведение оценки №14-2023 от 26.01.2023г. между ООО «Экспертиза, оценка собственности» и МУП МО «Нерюнгринский район» «Муниципальным универсальным предприятием»
2.	сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.	На данном этапе произведены следующие виды работ: - установление количественных и качественных характеристик объекта оценки: сбор общих данных и их анализ. На этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта оценки в масштабах региона, и района расположения объекта. - анализ рынка, к которому относится объект оценки: сбор специальных данных и их анализ. Была собрана более детальная информация, относящаяся как к рассматриваемому объекту оценки, так и к сопоставимым с ним другим объектам. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, консультаций с представителями административных служб, сотрудниками агентств по недвижимости.
3.	применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов	Для оценки рыночной стоимости объекта оценки рассматривалось два подхода: доходный и сравнительный. Отказ от применения затратного подхода был обоснован.
4.	согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки	Согласование результатов приведено с использованием весовых коэффициентов.
5.	составление отчета об оценке	Составлен Отчет №14-2023 от 04.04.2023г.

11. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

В результате изучения результатов визуального осмотра 03.04.2023, правовой и технической документации, ознакомления со свидетельствами Заказчика, интервьюирования участников рынка, было выявлено и установлено следующее.

3.1 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Таблица 10.1

№	Объект оценки	Документы
1.	Здание назначение: нежилое, площадь 1 328 кв.м., количество этажей: 3, кадастровый номер 14:19:101013:187.	1. Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 29.11.2021 г №КУВИ-002/2021-158255584; 2. Технический паспорт.

10.2 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Осмотр объекта оценки

Инспекция (осмотр) объекта оценки была проведена 03.04.2023 года. При инспектировании (осмотре) объекта была проведена фотофиксация. Фотоматериалы представлены в приложении № 1 к настоящему отчету.

Описание месторасположения

Местоположение	Республика Саха (Якутия), город Нерюнгри, ул. Северная, дом 8
Окружение	Типичные объекты городской инфраструктуры. Район расположения объекта оценки характеризуется жилой застройкой.
Транспортная доступность	Удовлетворительная
Подъезд	Прилегающая к объекту территория не заасфальтирована. Подъезд к объекту оценки осуществляется напрямую без ограничений, подъездные пути в удовлетворительном состоянии
Рельеф	Спокойный



Рис. 10.1 Месторасположение здания по адресу: Республика Саха (Якутия), город Нерюнгри, ул. Северная, дом 8

Точное описание объекта оценки

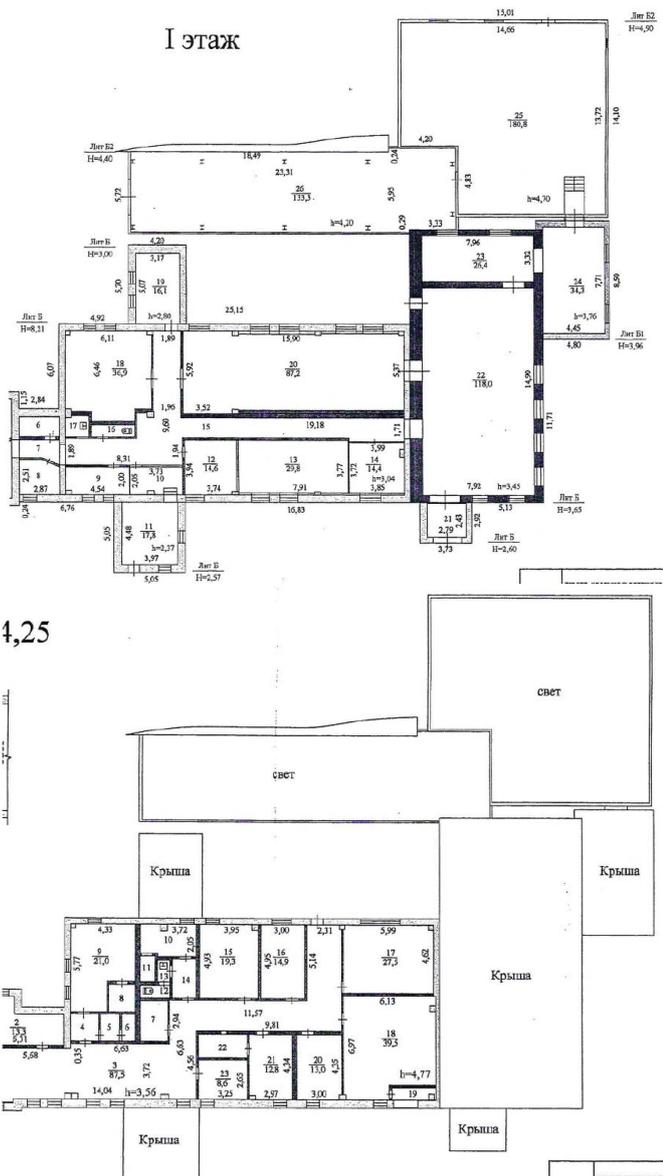
Данные по количественным и качественным параметрам объекта оценки были получены в результате исследования правовой и технической документации (перечень документов приведен в п. 10.1), ознакомления со свидетельствами Заказчика, по данным визуального осмотра и использования Интернет портала: https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request.

Таблица 10.2

Показатель	Описание или характеристика показателя	
Наименование объекта оценки	Здание назначение: нежилое, площадь 1 328 кв.м., количество этажей: 3, кадастровый номер 14:19:101013:187.	-

ООО «Экспертиза, оценка собственности»
Республика Саха (Якутия) г. Нерюнгри, ул. Ленина, д.2 оф 31,
тел. 8 (411 47) 3 02 60

Показатель	Описание или характеристика показателя	
Сведения об имущественных правах объекта оценки		
Имущественные права	Право собственности. 14-14-08/010/2009-457 от 24.09.2009 г.	Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 29.11.2021 г №КУВИ-002/2021-158255584
Оцениваемые права	Право собственности.	
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки		
Форма собственности	-	
Субъект права	-	
Правоустанавливающие документы	Не предоставлены	-
Правоудостоверяющие документы	Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 29.11.2021 г №КУВИ-002/2021-158255584	-
Балансовая/остаточная стоимость	Информация не предоставлена	-
Сведения о физических свойствах объекта оценки		
Адрес	Республика Саха (Якутия), город Нерюнгри, ул. Северная, дом 8	Соотнесено с земельным участком, в пределах которого расположен объект по данным публичной кадастровой карты https://pkk.rosreestr.ru
Тип объекта недвижимости	Нежилое	Визуальный осмотр
Условный номер	н/д	
Кадастровый номер	14:19:101013:187	Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 29.11.2021 г №КУВИ-002/2021-158255584
Инвентарный номер (ранее присвоенный)	1	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	14:19:101013:29	
Литера	Б, Б1, Б2	Технический паспорт, выписка из ЕГРН
Этажность	3/1/1	
Общая площадь, м ²	1328	
Общий объем, м ³	5 957	

Показатель	Описание или характеристика показателя	
<p>Позтажный план</p>		
Площадь участка застроенная, м ²	1048	
Дата постановки на кадастровый учет	19.12.2013	
Кадастровая стоимость, руб.	16 698 445.94	
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.	12 574,13	
Назначение	Нежилое	
Текущее использование	Не используется	
Сегмент рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект при фактическом и альтернативном варианте его использования	Здание свободного назначения, офисные здания и помещения административно-офисного назначения	
Количественные и	Литера Б	
		Визуальный осмотр

Показатель	Описание или характеристика показателя	
<p>качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки</p>	<p>Здание характеризуется следующими конструктивными элементами: Фундаменты – бетонный, ленточный Стены – шлакоблоки и кирпич Перегородки – кирпичные Перекрытия – ж/б плиты Крыша – мягкая кровля Полы – бетонные, линолеум, керамическая плитка Окна – двойные глухие и створные Дверные – простые Внутренняя отделка – стены и потолок общ. ДВП, окраска стен окон и дверей Инженерное обеспечение – отопление, водопровод, канализация, гор. водоснабжение, электроосвещение Прочие работы</p>	<p>Технический паспорт</p>
	<p>Литера Б1 Здание характеризуется следующими конструктивными элементами: Фундаменты – бетонный Стены – брус Перекрытия – деревянное утепленное Крыша – рубероид Полы – дощатые Окна – двойные створные Дверные – простые Внутренняя отделка – стены и потолок общ. ДВП, окраска стен окон и дверей Инженерное обеспечение – отопление, водопровод, канализация, гор. водоснабжение, электроосвещение Прочие работы</p>	
	<p>Литера Б2 Здание характеризуется следующими конструктивными элементами: Фундаменты – бетонный Стены – металлические Перегородки – металлические Перекрытия – металлические Крыша – мягкая кровля Полы – бетонные, керамическая плитка, дощатые Окна – глухие Дверные – простые, ворота металлические Инженерное обеспечение – электроосвещение Прочие работы</p>	
Дополнительная информация		
<p>Оценка технического состояния объекта оценки</p>	<p>Здание построено и введено в эксплуатацию в 1975 году. Здания или их элементы в процессе эксплуатации должны:</p> <ul style="list-style-type: none"> - обеспечивать безопасность для жизни и здоровья людей, сохранность имущества; - соответствовать требованиям проектной и нормативно-технической документации по надежности, прочности, долговечности, устойчивости, деформативности; - быть доступными и безопасными для осуществления всех видов осмотров, технического обслуживания и ремонта; - обладать ремонтпригодностью; - отвечать предъявляемым проектной документацией санитарно-гигиеническим и экологическим требованиям для находящихся в них людей и для окружающих объектов и территорий; 	<p>Технический паспорт</p>

Показатель	Описание или характеристика показателя	
	<p>- соответствовать требованиям нормативно-технических документов системы противопожарного нормирования и стандартизации.</p> <p>Категория технического состояния конструкций объекта оценки может быть определена согласно СП 13-102-2003 "Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений":</p> <p>I Исправное состояние - категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, характеризующаяся отсутствием дефектов и повреждений, влияющих на снижение несущей способности и эксплуатационной пригодности.</p> <p>II Работоспособное состояние - категория технического состояния здания, при которой некоторые из численно оцениваемых контролируемых параметров не отвечают требованиям проекта, норм и стандартов, но имеющиеся нарушения требований, например, по деформативности, а в железобетоне и по трещиностойкости, в данных конкретных условиях эксплуатации не приводят к нарушению работоспособности, и несущая способность конструкций, с учетом влияния имеющихся дефектов и повреждений, обеспечивается.</p> <p>III Ограниченно работоспособное состояние - категория технического состояния здания или его строительных конструкций, при которой имеются дефекты и повреждения, приведшие к некоторому снижению несущей способности, но отсутствует опасность внезапного разрушения и функционирование конструкции возможно при контроле ее состояния, продолжительности и условий эксплуатации.</p> <p>IV Недопустимое состояние - категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, характеризующаяся снижением несущей способности и эксплуатационных характеристик, при котором существует опасность для пребывания людей и сохранности оборудования (необходимо проведение страховочных мероприятий и усиление конструкций).</p> <p>V Аварийное состояние - категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, характеризующаяся повреждениями и деформациями, свидетельствующими об исчерпании несущей способности и опасности обрушения (необходимо проведение срочных противоаварийных мероприятий).</p> <p>Категория технического состояния исследуемого объекта - III Ограниченно работоспособное состояние .</p>	
Сведения об износе, устареваниях	В соответствии с выбранной категорией дана характеристика технического состояния объекта недвижимости в соответствии с нижеприведенной таблицей ¹ . Оценка технического состояния – ветхое.	Визуальный осмотр

¹ Практика оценки недвижимости, под ред. Яскевич Е.Е., Москва: Техносфера, 2011. — 504 с.

Показатель	Описание или характеристика показателя		
	№ п/п	Физический износ, %	Общая характеристика технического состояния
	1	0—20	Хорошее
	2	21—40	Удовлетворительное
	3	41—60	Неудовлетворительное
	4	61—80	Ветхое
	5	81—100	Негодное
	Техническое состояние, как отдельных конструктивных элементов, так и здания в целом оценивается физическим износом. Физический износ здания в соответствии с выбранной категорией и характеристикой технического состояния может составить в пределах 61-80%.		
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки не выявлены.		
Иные сведения, являющиеся, по мнению оценщика, существенно важными для полноты отражения примененного им метода расчета стоимости конкретного объекта оценки	Иные сведения, являющиеся, по мнению оценщика, существенно важными для полноты отражения примененного им метода расчета стоимости конкретного объекта оценки, не выявлены		
Иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки	Иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, не выявлены		

Фотоснимки оцениваемого объекта



Показатель	Описание или характеристика показателя
	
	
	

Показатель	Описание или характеристика показателя
	
	
	

Показатель	Описание или характеристика показателя
	
	
	

Показатель	Описание или характеристика показателя
	
	
	

Показатель	Описание или характеристика показателя
	
	
	

Показатель	Описание или характеристика показателя
	
	

12. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

11.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости

Рынок недвижимости, как совокупность общественно-экономических отношений по владению и перераспределению прав на объекты недвижимости, опирается на все сферы общественных отношений: политические, экономические, социальные и другие. Состояние мировой экономики, международные отношения и внешнеполитические события, общественно-экономический строй, законодательная, налоговая и финансово-кредитная системы страны, состояние национальной экономики, уровень и перспективы развития региона местонахождения объекта недвижимости, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую и инвестиционную активность, на доходы и накопления населения и бизнеса, на поведение участников рынка, оказывают прямое воздействие на состояние и динамику рынка недвижимости страны в целом и рынка каждого региона.

Основные внешнеполитические события и положение России в мире

Мир вступил в фазу изменений: одни страны конфликтуют и разделяются, другие сотрудничают и объединяются, экономика одних развивается, других – падает, нарушаются сложившиеся международные нормы, меняются мировые ресурсные, торговые и финансовые потоки, меняется уровень жизни и благосостояние народов разных стран. Сегодня страны Европы, где ранее размещались центры самых могущественных империй и в течение нескольких столетий наблюдался расцвет всех сфер жизни, испытывают ресурсный дефицит и рецессии экономик, а страны Азии, Африки, Латинской Америки, ранее колониально зависимые от европейских метрополий и где прежде практически отсутствовала промышленность, ведут независимую политику и развиваются, повышая уровень жизни своего населения. В мире обостряется конкуренция за энергетические и сырьевые ресурсы, за интеллектуальный кадровый потенциал и передовые технологии, за экологически чистую среду проживания и чистые продукты питания.

Россия занимает центральное место на крупнейшем материке Земли и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий. Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка и наука, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), имеет тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. Россия является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире.

Наша страна интегрирована в мировую экономику. Построены и работают трансграничные газо- и нефтепроводы: в Европу, Юго-Восточную Азию и на Дальний Восток. Например, в 2021 году страны Европейского Союза получали от России 27% всей покупаемой ими нефти, 45% газа и 46% угля. Высокий уровень экономического взаимодействия с Китаем, Южной Кореей, Японией, Индией, странами Ближнего Востока и Средней Азии, развиваются отношения со странами Африки и Латинской Америки. Россия – крупнейший в мире поставщик черных и цветных металлов, удобрений, зерна, подсолнечного масла, урана, вооружений и военной техники. Это помогает развивать национальную экономику, исполнять социальные обязательства и федеральные программы развития, поддерживать валютные резервы. Однако, эта же интегрированность в мировую экономику и высокая зависимость госбюджета от доходов от импорта создали в условиях западных санкций и критически высокие риски для отечественной экономики и дальнейшего социального развития страны. Учитывая, что российская экономика плотно зависит от проблем мировой экономики (что показал кризис мировой долларовой системы 2008 года) с 2012 года в стране принимаются и действуют госпрограммы диверсификации экономики: развития сельского хозяйства, авиастроения, судостроения, электронной и радиоэлектронной промышленности, энергетики, фармацевтической и медицинской промышленности и ряд других комплексных программ развития.

Военное, политическое, экономическое наступление Запада, прежде всего, США и поддерживающих их Великобритании и стран ЕЭС, по всему миру, с одной стороны, и ответные защитные меры России, а также Китая, Ирана, стран Ближнего Востока и Латинской Америки - с другой, на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы, на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне неравномерного развития национальных государств ведут к изменениям сложившихся международных отношений. Мир вошел в период глобального противостояния, разделяясь на новые зоны влияния, и пока одна из сторон не потерпит ощутимое поражение, пока не установятся новые принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики этих центральных полюсов, многие регионы будут испытывать политические и экономические потрясения и изменения.

Учитывая гарантированную обороноспособность России, полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, учитывая высокую сплоченность российского общества, считаем, что наша страна находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и перспективной.

Основные экономические показатели России

(по данным Росстата <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-01-2023.pdf>)

зеленый – положительные показатели или динамика, красный - отрицательные показатели или динамика

(в рублях в сопоставимых ценах)

№		2021/2020		2022, %
		млрд.руб.	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	131015,0	+5,6	-2,1
2.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым)		+3,2	-1,0
3.	Инвестиции в основной капитал (янв-сент)	22945,4	+7,8	+5,9

		2021/2020,	<u>2022/2021,</u>	<u>Янв23/янв22</u>
		%	%	
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Промышленное производство	+6,3	-0,6	-2,4
5.	Продукция сельского хозяйства	-0,4	+10,2	+2,7
6.	Строительство (объём СМР в сопоставимых ценах)	+6,0	+5,2	+9,9
7.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.:			
	- жилых помещений	+24,6	+11,0	+18,4
	- нежилых помещений, т.ч.:	+10,5	-1,8	н.д.
	- промышленных		+10,4	н.д.

	- сельскохозяйственных		-28,8	н.д.
	- административных		+16,6	н.д.
	- торговых и других коммерческих		-2,2	н.д.
	- других (учебн, здравоохран и пр. бюдж)		+8,4	н.д.
8.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд. пасс-км	+38,9	+1,1	+3,3
9.	Грузооборот транспорта, млрд т-км, в том числе:	+5,8	-2,6	-2,2
	- железнодорожного транспорта (доля - около 50%):	+4,3	-0,1	+1,6
	- Трубопроводного (около 43%)	+7,4	-5,2	-6,7
	- Автомобильного (около 6%)	+5,0	+1,8	+10,5
10.	Оборот розничной торговли, млрд рублей	+7,3	-6,7	-6,6
11.	Объем платных услуг населению, млрд. руб.	+17,5	+3,6	+2,3
12.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	+27,5	+4,7	+13,0

(в рублях в текущих ценах)

13.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.:	21/20 г.	22/21 г.
	- номинальная	+11,5	+12,6
	- реальная (учитывает инфляцию)	+4,5	+0,6

14.	<u>Ключевая ставка</u> ЦБР с 19.09.2022г. составляет, %:	+8,5	+7,5
15.	Инфляция январь 23/22 года, %		
	- промышленная	+24,1	-4,6
	- потребительская	+6,5	+11,8

(в рублях в текущих ценах)

		21/20, %	22/21, %
16.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах:	+2,6р (в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 р)	-12,8
	- Сельскохозяйственных (доля - около 2,6%)		-18,1
	- Строительных (доля - около 2,2%)		в 2,3 раза
	- Добыча полезных ископаемых (доля - около 22,2%)		-19,4
	- Торговля и ремонт автотранспортных средств (доля - около 20,1%)		-22,3
	- Транспортировка и хранение (доля - около 5,7%)		+37,5
	- Обрабатывающие производства, в т.ч.:		-6,1
	- пищевых продуктов		+60,5
	- одежды		+51,4
	- производство нефтепродуктов		+24,3
	- химические производства		+16,6
	- металлургическое производство		-42,8
	- обеспечение электроэнерг., газом и паром; кондиционирование		-9,0
17.	Кредиторская задолженность организаций на конец декабря	+18,8	+17,1
	- просроченная кредиторская задолженность	5,9 % от кредиторск задолж	4,8 % от кредиторск
18.	Сумма средств организаций на счетах в банках	+19,5	+22,8
19.	Задолженность по кредитам физическим лицам на 01.02.2023	+23,9	+9,8
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля – 51,5%)	+25,1	+17,6
	- <u>просроченная задолженность</u> по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам	0,6%	0,4%
20.	Доходы консолидированного бюджета России январь-декабрь		+17,7
21.	<u>Международные резервы (ЗВР)</u> , на 24.02.22г. : 580,7 млрд. долл. США	+8,3	-7,7
22.	<u>Фонд национального благосостояния</u> на 01.02.23г. : 10,8 трлн. руб. или 155,3 млрд. долл. США (7,2 % от ВВП)	-0,5	-10,6
23.	<u>Государственный внешний долг</u> , на 01.02.23г. 57,6 млрд. долл. США	+5,3	-3,2

Выводы и перспективы российской экономики



В периоды мировых кризисов российская экономика, зависящая от мировой долларовой системы и от импорта оборудования, машин, запасных частей, электроники и пр., испытывает те же негативные тенденции, что и вся мировая экономика: замедление роста ВВП, снижение роста промышленного производства, снижение розничного товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции, рост задолженности организаций и физических лиц, снижение доходов большинства населения. К этому добавились влияние финансовых и торговых санкций Запада и диверсионные акты на газопроводах Россия-Европа, направленных на экономическую изоляцию России.

По сравнению с 2021-м макроэкономические показатели 2022 года ухудшились. Наблюдалось падение индексов экспортных позиций товаров, занимающих значительную долю ВВП России: добычи полезных ископаемых, металлургического производства, химического производства, сборочного производства из импортных комплектующих. Как результат, видим общее снижение грузооборота, товарооборота, снижение доходов предприятий этих отраслей, снижение доходов населения, снижение спроса.

Правительство принимает и выполняет комплексные федеральные программы развития перспективных отраслей, принимает определенные адресные меры финансовой поддержки производящих и некоторых предприятий и населения с низкими доходами. В частности, в начале 2022 года для стимулирования строительной отрасли и поддержки спроса населения государство взяло на себя обязанность субсидировать снижение ставок по льготным ипотечным программам с 12% до 6%: «Для IT-специалистов», «Семейная ипотека», «Господдержка 20-22». Действия этих государственных программ продлено до 1 июля 2024 года.

Как видим, происходит структурная перестройка экономики, требующая времени и средств, что отрицательно отражается на занятости и доходах бизнеса и населения. Сегодня для большинства населения более востребованными стали продукты питания и промышленные товары первой необходимости, нежели дорогостоящие товары.

Считаем, что перед лицом небывалого мирового экономического и политического кризиса, учитывая высокую обороноспособность, огромные ресурсные возможности, низкий государственный внешний долг и значительные накопленные средства Фонда национального благосостояния, Россия находится в менее уязвимом положении по сравнению с другими ключевыми странами. Россия является и останется одной из самых влиятельных, политически и экономически стабильных и инвестиционно перспективных стран.

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

Сегодняшний рынок недвижимости в значительной степени зависит от результатов экономики, итогов СВО и укрепления позиций России в мире.

За период январь – декабрь 2022 года отмечен рост цен недвижимости:

- новых квартир в среднем по РФ на 7,5%,
- квартир вторичного рынка – на 3,6%,
- индивидуальных домов – на 5,6%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 5,3%.

По данным Росреестра, за январь-декабрь 2022 года заключено 703,4 тыс. договоров участия в долевом строительстве, что на 22% меньше, чем за тот же период 2021 года.

Снижение ВВП, ухудшение финансовых показателей и снижение доходов бизнеса привело к снижению доходов населения. Отставание темпов строительства от темпов ввода в эксплуатацию недостроенного ранее жилья по причине значительного роста цен стройматериалов, роста номинальных зарплат и, как следствие, себестоимости СМР, привело к росту цен недвижимости, к спаду производства стройматериалов и металлов, грузоперевозок и многих других смежных со строительством отраслей (производство и предоставление строительных машин и механизмов, производство мебели, сантехники и электрооборудования, логистика, кредитование, реклама, риелторский бизнес). Разрыв связей с поставщиками импортных материалов и изделий, которые ранее активно использовались в строительстве жилья бизнес- и премиум-класса, обусловило рост цен элитного жилья. Все эти обстоятельства в 2021-2022 г. привели к дисбалансу на рынке, росту цен, снижению спроса и количества сделок на рынке.

Период январь-март 2023 года характеризуется коррекцией и постепенной стабилизацией спроса и предложения. Снижение цен в целом прекратилось. Льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан частично поддерживают рынок. Возможно, драйвером сохранения строительного сектора и смежных отраслей могут стать долгосрочные программы комплексного регионального развития территорий, начиная со строительства новой инженерной инфраструктуры, а также восстановление объектов на вновь принятых территориях ЛНР, ДНР, Запорожской и Херсонской областей. В любом случае, государство стремится поддерживать строительную отрасль и стабильность на рынке недвижимости. Также способствует стабилизации рынка сезонная активизация спроса населения и строительного бизнеса.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также стабилизируется.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, но низкоактивен по причине общего снижения экономической активности предпринимательства в условиях ухудшения финансовых и общеэкономических показателей на фоне структурных изменений в экономике.

В дальнейшем цены продажи и аренды будут балансировать: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства (обусловленным инфляционным ростом и коррекцией объемов СМР) и ростом затрат на содержание объектов (которые, предположительно, будут расти в пределах инфляции в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, вероятный в таком случае рост цен и ставок аренды будет ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне низких доходов населения и бизнеса, а также на фоне низкой потребительской и деловой уверенности.

Выводы

1. Ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры, а также лучшее экономическое положение России по сравнению с другими странами в условиях кризиса долларовой системы, при условии активного участия государства, дают все возможности быстро восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях исчерпания мировых природных ресурсов, а также высокая емкость рынков, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность и активность на всех рынках (включая рынок недвижимости) и стабильность роста доходов населения и бизнеса.
2. Большая территория страны и полная обеспеченность энергией и всеми необходимыми минералами дают несравнимую с другими странами возможность развития промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.
3. По мере развития рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция цен способствует здоровой конкуренции на рынке, повышению качества работ и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию.
4. Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволит перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости. Востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома, обеспеченные развитой инфраструктурой, с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.
5. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран в 2020 году показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха и спорта, что влечёт развитие и строительство качественной отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).
6. Рынок недвижимости достаточно сбалансирован, но даже при ухудшении макроэкономических показателей, в условиях инфляции не следует ожидать ощутимого снижения цен на объекты и ставок аренды. Скорее, часть продавцов снимут с продажи свои объекты и дождутся новой активизации рынка, чем поспешат расстаться со своим весомым активом.
7. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов накопления средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое. Следовательно, в условиях структурного экономического кризиса и высокой инфляции приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим средством сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная «вторичка»), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

Источники:

Социально-экономическое положение России
<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-01-2023.pdf>,
<https://cbr.ru/key-indicators/>, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,
https://minfin.gov.ru/ru/performance/public_debt/external/structure/?id_38=69444-gosudarstvennyi_vneshnii_dolg_rossiiskoi_federatsii_2011-2022_gg.
<https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>,

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 10.02.2023 года.

11.1.1 Сводные итоги социально-экономических показателей республики Саха за 2022 г²

ОСНОВНЫЕ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЕСПУБЛИКИ

	Январь-декабрь 2022г.		Декабрь 2022г.		
	всего	в % к январю-декабрю 2021г.	всего	в % к	
				декабрю 2021г.	ноябрю 2022г.
	1	2	3	4	5
Индекс промышленного производства		110.1		108.7	104.0
Продукция сельского хозяйства (в хозяйствах всех категорий), млн. рублей ^{X1)}	28 766.8	101.2		102.3	50.0
Объем работ, выполненных по виду деятельности "строительство", млн. рублей ^X	203 571.5	131.3	27 542.6	109.9	87.4
Ввод в действие жилых домов, м ² общей площади ²⁾	583 938	101.0	85 493	47.9	2.2р
в т.ч. индивидуальных жилых домов, построенных населением	385 690	111.5	28 954	36.3	141.0
Грузооборот автомобильного транспорта, тыс. тонно-км ³⁾	389 214.3	104.5	111 648.0	101.2	91.9
Пассажирооборот автомобильного транспорта общего пользования, тыс. пасс.-км ⁴⁾	212 071.6	73.3	22 046.5	90.7	99.9
Оборот розничной торговли, млн. рублей ^X	315 448.9	100.9	42 490.5	100.5	146.6
Объем платных услуг населению, млн. рублей ^X	94 014.1	95.2	8 606.7	90.3	100.0
Индекс потребительских цен на товары и услуги		111.1		112.3	101.3
на все товары		111.7		112.4	100.9
на услуги		109.3		112.3	102.4
Индекс цен производителей промышленных товаров (реализуемых на внутренний рынок)		107.2		92.1	99.4
Денежные доходы на душу населения, рублей в месяц ⁵⁾	51 072.8	112.9	53 884.0	113.8	99.0
Реальные располагаемые денежные доходы ⁵⁾		103.1		102.8	98.3
Среднемесячная начисленная заработная плата (с учетом субъектов малого предпринимательства - юридических лиц) ⁶⁾					
номинальная, рублей	91 184.2	113.5	96 372.5	111.8	103.4
реальная		102.3		99.9	102.4
Общая численность безработных в возрасте 15 лет и старше, тыс. человек ⁷⁾	31.4	88.5			99.4
Численность официально зарегистрированных безработных (на конец месяца), человек ⁸⁾	6 546	36.3	5 022	62.4	86.0

^X Темпы роста (снижения) приведены в сопоставимых ценах.

¹⁾ В четвертой графе данные за 4 квартал 2022г. в % к 4 кварталу 2021г., а пятой - 4 квартал 2022г. в % к 3 кварталу 2022г.

²⁾ Данные приведены с учетом жилых домов, построенных населением на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

³⁾ Данные приведены по организациям (без субъектов малого предпринимательства) всех видов экономической деятельности. В первой графе данные за январь-сентябрь 2022г., во второй - январь-сентябрь 2022г. в % к январю-сентябрю 2021г., а третьей - 3 квартал 2022г., в четвертой - 3 квартал 2022г. в % к 3 кварталу 2021г., в пятой - 3 квартал 2022г. в % к 2 кварталу 2022г.

⁴⁾ Данные приведены по организациям всех видов экономической деятельности, с учетом перевозок, выполненных малыми предприятиями и индивидуальными предпринимателями (физическими лицами), с которыми органами местного самоуправления заключены договоры (контракты), утверждены паспорта маршрутов, графики движения, выданы разрешения и другие аналогичные документы, выданные без заключения договора на транспортное обслуживание населения.

⁵⁾ Информация публикуется ежеквартально в соответствии с изменениями, внесенными в Федеральный план статистических работ распоряжением Правительства Российской Федерации от 20.03.2019 №469-р. В первой графе данные за январь-сентябрь 2022г., во второй - январь-сентябрь 2022г. в % к январю-сентябрю 2021г., в третьей - 3 квартал 2022г., в четвертой - 3 квартал 2022г. в % к 3 кварталу 2021г., в пятой - 3 квартал 2022г. в % к 2 кварталу 2022г.

⁶⁾ В первой графе данные за январь-ноябрь 2022г., во второй - январь-ноябрь 2022г. в % к январю-ноябрю 2021г., в третьей - ноябрь 2022г., в четвертой - ноябрь 2022г. в % к ноябрю 2021г., в пятой - ноябрь 2022г. в % к октябрю 2022г.

⁷⁾ Численность является средней за период с целью исключения сезонных колебаний и увеличения представительности данных. В первой графе данные в среднем за октябрь-декабрь 2022г., во второй - октябрь-декабрь 2022г. в % к октябрю-декабрю 2021г., в пятой - октябрь-декабрь 2022г. в % к сентябрю-ноябрю 2022г.

⁸⁾ По данным Государственного комитета РС(Я) по занятости населения. В первой графе данные в среднем за период.

11.2. Структура рынка недвижимости и определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Рынок недвижимости - сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и

управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- * объекты недвижимости
- * субъекты рынка
- * процессы функционирования рынка
- * механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- * земельные участки;
- * жилье (жилые здания и помещения);
- * нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

1. земельные участки.

В соответствии с ЗК РФ земли в РФ по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- а) земли сельскохозяйственного назначения;
- б) земли населенных пунктов;
- в) земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- г) земли особо охраняемых территорий и объектов;
- д) земли лесного фонда;
- е) земли водного фонда;
- ж) земли запаса.

Все земли, помимо назначения имеют определенный, документально закрепленный, вид разрешенного использования, определяющий, какую деятельность на них можно осуществлять. Причем, вид разрешенного использования может быть одинаковым для земель разных категорий, например, личное подсобное хозяйство может быть разрешенным видом использования и на сельскохозяйственных землях и на землях населенного пункта. Основываясь на опыте оценки земельных участков, за основу принята иная классификация, в большей степени отвечающая процессу ценообразования на рынке земель. Ниже приведена таблица примерного соответствия между предложенными группами (классами) объектов и соответствующими категориями и видами разрешенного использования.

Таблица соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования

Таблица 11.1

Таблица 5. Таблица соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [10]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
1	Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Производственная деятельность - размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом, в т.ч. тяжелая и легкая, нефтехимическая, строительная, пищевая промышленность, энергетика, связь, склады	6.0-7.0, 3.1
			Транспорт - размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ	
			Коммунальное обслуживание	
2	Земельные участки под коммерческую застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.	4.1-4.10, 3.2-3.10, 7.2.1-7.2.3
			Земельные участки для размещения гостиниц.	

			Земельные участки для размещения административных и офисных зданий делового и коммерческого назначения, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии
			Обслуживание автотранспорта Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок, автозаправочных станций (бензиновых, газовых), размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса, размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей
			Размещение объектов капитального строительства, необходимых для обеспечения автомобильного движения, посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания, а также объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения

2. жилье (жилые здания и помещения):

* многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);

* индивидуальные и двух - четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа - коттеджи, таунхаусы);

3. коммерческая недвижимость:

- * офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- * гостиницы, мотели, дома отдыха;
- * магазины, торговые центры;
- * рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- * пункты бытового обслуживания, сервиса.

4. производственная недвижимость:

- * заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- * мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- * паркинги, гаражи;
- * склады, складские помещения.

5. недвижимость социально-культурного назначения:

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

Недвижимость инженерной инфраструктуры: это комплекс систем и коммуникаций, зданий и сооружений, обеспечивающих нормальную жизнедеятельность потребителей (населения, коммунально-бытовых и промышленных предприятий).

В Справочнике оценщика недвижимости - 2021, «Офисно - торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфер Л.А. представлена следующая классификация объектов офисно - торгового назначения:

- **Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости** - отдельностоящие здания или встроенные помещения, в которых размещаются или могут быть размещены офисы категорий С и L). объекты уличной торговли (Street Retail), кафе, фитнес-центры, салоны красоты, танцевальные кружки, детские сады и т.п. Сюда также относятся здания, реконструированные, переоборудованные из государственных учреждений, детских садов, школ и т.п., а также встроенные помещения, переоборудованные из квартир. В данный класс, кроме того, включены магазины и предприятия услуг, расположенные на первых этажах многоэтажных жилых домов, с собственными витринами и отдельным входом, а также отдельно стоящие магазины и предприятия бытовых услуг в сельской местности.
- **Высококласные офисы (Офисы классов А, В)** - высококласные бизнес-центры, деловые центры, оборудованные современными инженерными системами (климат-контроль, развитая инфраструктура), а также офисные помещения, расположенные в них. Обычно имеют отдельную парковку. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 года
- **Высококласная торговая недвижимость** - торговые центры, торговые комплексы, торгово - развлекательные комплексы и торговые помещения, расположенные в них. Обычно имеют отдельную парковку. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 года.
- **Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса** - объекты недвижимости, предназначенные для ведения определенного вида бизнеса. Сюда относятся гостиницы, автосалоны, кинотеатры, базы отдыха и т. д.

Для некоторых подклассов, за исключением недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса, предусмотрены коэффициенты перехода от одного подкласса офисно - торговой недвижимости к другому.

Сегмент рынка, к которому, к которому относится оцениваемый объект – рынок коммерческой недвижимости (административно – бытовое здание категории С, расположенное в зоне промышленной недвижимости).

Республика Саха (Якутия) - общая информация

Данный раздел дает представление о географической, ландшафтной и климатической характеристике местности, в которой расположен рассматриваемый регион. Подобная информация объясняет особенности архитектурно-строительных норм, применяемых на территории Республики.

Республика Саха расположена на севере Восточной Сибири, в бассейне рек Лены, Яны, Индигирки и в низовьях реки Колымы. Протяженность территории с севера на юг – около 2 000 километров, с запада на восток – 2 100 километров. Граничит: на юге – с Амурской областью, на юго-востоке – с Хабаровским краем, на востоке – с Магаданской областью и с Чукотским автономным округом (в составе Магаданской области), на северо-западе — с Долгано-Ненецким автономным округом (в составе Красноярского края), на западе – Эвенкийским автономным округом (в составе Красноярского края), на юго-западе с Иркутской областью. На севере республика омывается морем Лаптевых и Восточно-Сибирским морем. Свыше 40% территории республики находится за Полярным Кругом. Большую ее часть занимают невысокие горные системы и плоскогорья. В республике около 500 тысяч рек. Которые относятся к бассейну Северного Ледовитого Океана. Крупнейшие реки; Лена, Колыма, Индигирка. Свыше 700 тысяч озер. Почвы – мерзлотно-таежные. Около 80% территории республики приходится на зону тайги. Леса занимают 138 миллионов гектаров. Среди деревьев преобладает даурская лиственница (около 89%).

Административно-территориальное деление Республики Саха (Якутия)
(Административно-территориальное деление Республики Саха на 01.01.1999г./ редакция Васильева Е.С.; Сост. Нахимов Е.А. – 5-е изд.. испр. И доп. – Якутск: НИПК «Сахаполиграфиздат», 1999. – 128с.)



Рис. 1 Административным центром Республики является г. Якутск.

Местоположение объекта оценки – Нерюнгринский район³

Нерюнгринский район (якут. Нүөрүнгүрү улууһа) — административно-территориальная единица на юге Республики Саха (Якутии).

Административный центр— город Нерюнгри.

История. Нерюнгринский район возник в 1976 году, после образования в ноябре 1975 года промышленного центра Нерюнгри. В 1977 году к поселку Беркакит в 40 километрах от города была проведена железнодорожная ветка Тында-Беркакит. Тогда же в районе появилась сеть ГРЭС (Чульманская ГРЭС, СБГРЭС, Нерюнгринская ГРЭС), которая долгое время была энергетическим центром всего Дальнего Востока. Началась разработка угольных месторождений и месторождений золота, продолжающаяся и по сей день и являющаяся основой экономики Нерюнгринского района. В 1980—1990 годах была проложена железная дорога до самого Нерюнгри и дальше, до Алданского района (г. Томмот).

В 2008 году Нерюнгринский район образован вновь. В его состав переданы населённые пункты, подчинённые администрации г. Нерюнгри.

География. Площадь района — 93 тыс. км². Нерюнгринский район занимает исключительно выгодное географическое положение, располагаясь близко к Транссибирской магистрали и портам Охотского моря. По территории района проходят федеральная автомобильная дорога «Лена», протяженностью 1232 км, а также строящаяся в настоящее время железная дорога «Беркакит—Томмот—Якутск».

Район обладает красивейшим горным рельефом, создающим неизгладимое впечатление на приезжих. Город Нерюнгри также расположен на холмах.

11.3. Рынок коммерческой недвижимости Республики Саха и Нерюнгринского района

Под активным рынком понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией и достаточно большим объемом совершенных сделок.

Под неактивным понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом, прежде всего, коммерческие объекты, находящиеся в отдаленных районах и небольших населенных пунктах.

Степень развития рынка коммерческой недвижимости напрямую зависит от степени экономического развития региона. Республика Саха (Якутия) по размеру превосходит Аргентину — восьмое государство в мире по площади. Население республики, однако, — меньше одного миллиона человек, что делает плотность населения в ней одной из самых низких в России (меньшую плотность имеют только Чукотский и Ненецкий автономные округа и Магаданская область). Также является одним из самых суровых мест в мире в климатическом отношении: здесь расположен полюс холода Северного полушария.

³http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9D%D0%B5%D1%80%D1%8E%D0%BD%D0%B3%D1%80%D0%B8%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD

*ООО «Экспертиза, оценка собственности»
Республика Саха (Якутия) г. Нерюнгри, ул. Ленина, д.2 оф 31,
тел. 8 (411 47) 3 02 60*

Анализируя информацию по рынку нежилой недвижимости на территории Республики Саха, в том числе Нерюнгринского района можно отметить, что рынок нельзя считать сформировавшимся.

На дату оценки на рынке продажи и аренды коммерческой недвижимости на всей территории Республики Саха по данным <https://www.avito.ru> действует всего 104 предложения к продаже коммерческой недвижимости и 67 предложений к аренде, что свидетельствует о низком уровне торговой активности, малом количестве продавцов и покупателей, низком объемом сделок.

The screenshot shows the Avito website interface for searching commercial real estate in the Republic of Sakha (Yakutia). The main heading is "Продажа коммерческой недвижимости в Республике Саха (Якутия) 104". On the left, there are navigation menus for "Недвижимость" (Real Estate) and "Коммерческая недвижимость" (Commercial Real Estate). The main content area features a map of the region with several blue location markers. Below the map, there are two property listings:

- Свободного назначения, 98.4 м²**: Price 4 500 000 ₽. Location: 45 732 ₽ за м². Description: "Онлайн-показ. Строительная ул. 7А пос. Нижний Кураган. Продам помещение под любой вид деятельности. Идеально подходит под пункты выдачи товаров, так как имеется два входа в помещение и склад. Торг. 5 дней назад ф."
- Торговая площадь, 1176.7 м²**: Price 28 000 ₽ за м². Location: 28 000 ₽ за м². Description: "Показать телефон | Написать. ул. Тарабукина, 1Б Алдан. Поддается Торговый Комплекс «Империал» (При заезде из Рыбинск."

The screenshot shows the Avito website interface for searching commercial real estate in the Republic of Sakha (Yakutia). The main heading is "Аренда коммерческой недвижимости в Республике Саха (Якутия) 67". On the left, there are navigation menus for "Недвижимость" (Real Estate) and "Коммерческая недвижимость" (Commercial Real Estate). The main content area features a map of the region with several blue location markers. Below the map, there are two property listings:

- Торговая площадь, 1100 м²**: Price 600 ₽ в месяц за м². Location: 600 ₽ в месяц за м². Description: "Онлайн-показ. Октябрьская ул. 65А Алдан. Сдается В Аренду Торговый Комплекс, Рядом С Магазином «Днс». Большая Парковка (Минимум 50 Авто), Очень Удобная Планировка. Здание Сдается Полностью. 4 дня назад ф."
- Свободного назначения, 8 м²**: Price 8 000 ₽ в месяц. Location: 1 000 ₽ в месяц за м². Description: "Онлайн-показ."

Рынок коммерческой недвижимости крупных городов Республики Саха и периферийных районов отличается очень значительно. Это объясняется тем, что рынок недвижимости является своеобразным индикатором деловой активности населенного пункта.

На дату оценки в основном предложения к продаже/аренде нежилой недвижимости представлены в таких населенных пунктах как: Якутск, Нерюнгри, Мирный, Ленск, Алдан, Чульман, либо на территории данных административных районов.

В других районах и городах Республики Саха предложения о продаже/аренде нежилой недвижимости отсутствуют, либо встречаются крайне редко (единичные предложения) и представляют собой порой несопоставимый диапазон цен и технических характеристик объектов недвижимости.

Одной из основных проблем оценки недвижимости, расположенных в отдаленных районах является крайне малый объем данных о сделках (или хотя бы по ценам предложений) объектов, которые по основным ценообразующим факторам (например, местоположению) были бы адекватны оцениваемому объекту. В некоторых случаях, особенно при оценке объектов, расположенных в небольших населенных пунктах со слабо развитым (или депрессивным) рынком недвижимости, оценщик может столкнуться с ситуацией, когда найти необходимое количество сопоставимых объектов ему не удастся. Рынок может быть развит настолько слабо, что в доступных

источниках информации может не оказаться сведений ни об одной сделке или предложении к аренде сопоставимых объектов.

В общем случае, в условиях развитых рынков, при купле-продаже и аренде объектов коммерческой недвижимости действуют следующие основные ценообразующие факторы:

1. Местоположение объекта, в разрезе следующих подфакторов:

- расположение (удаленность) относительно центра населенного пункта;
- особенности локального месторасположения;
- уровень деловой активности;
- окружение объекта (район преимущественно жилой застройки; бизнес-зона; промышленная зона и др.);
- ценовая зона и перспективы развития района расположения объекта оценки (объекты расположены в центре на первой линии дорожке аналогичных, удаленных от центра деловой и покупательской активности, внутри жилых кварталов).

2. Конструктивные особенности объекта, в том числе:

- расположение объекта в здании (наземный, подземный этаж) либо идентификация его в качестве отдельно стоящего здания;
- площадь объекта;
- наличие отдельного входа у объекта;
- планировка объекта;
- группа капитальности здания;

3. Текущее состояние объекта - уровень отделки помещений;

4. Прочие факторы, в том числе:

- наличие парковки;
- наличие охраны;
- обеспеченность коммуникациями (отсутствие коммуникаций снижает стоимость недвижимости достаточно существенно (10-40%) в том случае, если дело касается административных и торговых помещений);
- инфраструктура объекта;
- экологический фактор и др.

Чем менее развит и насыщен тот или иной сегмент рынка коммерческой недвижимости на конкретной территории (например, локальный рынок районов Якутии), тем меньшее количество указанных факторов можно выделить в качестве действующих и ценообразующих.

Основные выводы по предлагаемой к продаже недвижимости в Республике Саха (Якутия)

Объем имеющейся рыночной информации на дату оценки позволяет сделать следующие выводы, что на рынке присутствовали предложения к продаже:

- наибольшее количество предложений представлено в виде встроенных помещений без земельных участков;
- встречаются предложения к продаже производственной недвижимости, т.е. производственные базы, состоящие из земельного участка и объектов основного и вспомогательного производства;
- имеются предложения с нетипичными для рынка условиями продажи, а именно, реализация в рамках процедуры банкротства, реализация банком залогового имущества посредством аукциона;
- объектов оборудованных под ведение определённого вида бизнеса – кафе, хостел, магазин, СТО, автомойка, и соответственно, требуется перепрофилирование в свободное назначение, либо объекты с доп. оборудованием (для производственной недвижимости) в виде кран-балок, тельферов, станков и пр.;
- с отсутствием возможности идентифицировать сведения о земельном участке (состав прав, площадь и т.п.) в составе предлагаемого к продаже объекта;
- встречаются предложения к продаже зданий разного класса конструктивной системы (КС): бескаркасные здания, панельные здания, железобетонные каркасные и металлокаркасные большепролетные здания;
- зачастую отсутствует опубликованная информация о размерах площадей различного назначения входящих состав комплекса (единого объекта), а также информация о размещении площадей по этажам.

Оцениваемый объект позиционируется на рынке как коммерческая недвижимость (административно – бытовое здание категории С, расположенное в зоне промышленной недвижимости г. Нерюнгри).

Деловая жизнь Нерюнгринского района сегодня связана в большей мере с его стратегическим расположением и работой как основного добытчика угля, нефти и газа.

Большая часть жилой недвижимости Нерюнгринского района построена в советское время, в период активного освоения угольных месторождений, для проживания приезжих специалистов. В основном это панельные и кирпичные пяти-, девятиэтажные дома.

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

13.1 Оценочная методология

Всего известно три основных подхода к оценке недвижимости.

Затратный подход

Стоимость объекта недвижимости затратным подходом определяется в следующей последовательности:

- расчет рыночной стоимости земельного участка;
- определение затрат на воспроизводство/замещение улучшений без учета износа;
- определение накопленного износа и всех видов устареваний;
- определение затрат на воспроизводство/замещение;
- добавление к рассчитанной стоимости улучшений стоимости земельного участка.

Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке, является принцип замещения. Он гласит, что осведомленный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем сумма денег, которую нужно потратить на постройку нового здания, которое по потребительским характеристикам будет подобно оцениваемому объекту. В затратном подходе стоимость существующего объекта оценивается, исходя из затрат на строительство объекта-аналога. Затраты на строительство аналога калькулируются с учетом рыночных цен и строительных технологий, сложившихся на дату оценки. Далее из затрат на строительство объекта-аналога вычитается накопленный износ. Получившаяся величина определяет стоимость оцениваемого объекта по затратному подходу. Стоимость нового строительства в зависимости от типа объекта оценки и условий может выступать в виде стоимости воспроизводства или стоимости замещения.

Затраты на воспроизводство объекта оценки – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учётом износа объекта оценки. *Затраты на замещение объекта оценки* – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учётом износа объекта оценки.

Стоимость нового строительства определяется как сумма прямых издержек, непосредственно связанных с возведением объекта, косвенных издержек на процессы, опосредованно участвующие в строительстве и прибыли предпринимателя (инвестора).

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

Определение рыночной стоимости земельного участка

Согласно методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 №568-р, рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования).

При оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Выбор того или иного метода оценки основывается на объеме и достоверности доступной для использования рыночной информации. На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Метод сравнения продаж применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и сооружениями (застроенные земельные участки), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и сооружениями (незастроенные земельные участки). Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения.

Метод выделения применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения; соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод распределения применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения; наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости; соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод капитализации земельной ренты применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод остатка применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагаемого использования применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Методы определения стоимости строительства

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы площади или единицы объема оцениваемого объекта со стоимостью единицы площади или единицы объема подобного типового сооружения. В результате корректировки стоимости типового объекта на условия рынка и физические различия определяется искомая величина рыночной стоимости. Достоинство метода сравнительной единицы – простота в использовании. Недостаток – трудоемкость в получении корректировок.

Метод разбивки по компонентам. Сущность данного метода заключается в том, что стоимость всего сооружения определяется как сумма стоимостей его строительных компонентов – фундаментов, стен, перегородок, кровли и т.д.

Стоимость каждого компонента получают исходя из его единичной стоимости, т.е. суммы прямых и косвенных издержек, необходимых для устройства единичного объема. Зная объем каждого компонента и его единичную стоимость, находят стоимость всего сооружения. Прибыль предпринимателя при этом учитывается либо в единичной стоимости, либо подсчитывается отдельно. Достоинство метода разбивки по компонентам – обеспечивает достаточно точную оценку восстановительной или замещающей стоимости при наличии базы данных для калькуляции единичных стоимостей.

Метод количественного обследования заключается в абсолютно точном количественном определении всех позиций, относящихся к строительству сооружения. Этот метод является наиболее точным, но в то же время и наиболее трудоемким.

Определение накопленного износа

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

Физический износ – это потеря стоимости за счет естественных процессов в процессе эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и конструктивных дефектов. Такой тип износа может быть как устранимым так и неустрашимым. *Устранимый физический износ* – это потеря стоимости из-за потенциальных затрат типичного покупателя на ремонт строительных конструкций и элементов здания, имеющих явное повреждение или дефекты. Предполагается, что конструкции и элементы восстанавливаются до состояния, соответствующего условиям нормальной эксплуатации, или полностью заменяются. *Неустрашимый физический износ* здания вызван естественным процессом старения строительных материалов, конструкций и элементов (за вычетом исправимого физического износа), пропорционально отношению фактических и нормативных сроков службы конструкций и элементов.

Функциональное устаревание – снижение стоимости из-за несоответствия проектных и конструктивных решений, конструкционных материалов, качества постройки оцениваемого объекта современным рыночным требованиям и нормативам.

Внешнее (экономическое) устаревание – снижение стоимости имущества в результате изменения внешней экономической ситуации (в том числе изменений на рынке такого имущества, изменения политических, финансовых, законодательных и иных условий).

Методы оценки накопленного износа

Метод экономического возраста определяет величину накопленного износа по формуле:

$$AD=EA/TEL*CN,$$

где *AD* – накопленный износ; *EA* – эффективный возраст; *TEL* – общая экономическая жизнь; *CN* – стоимость нового строительства.

В данном методе имеются существенные моменты, которые накладывают некоторые ограничения на его применение:

1. величины общей экономической жизни и эффективного возраста определяются достаточно субъективно;
2. не делается различий между видами износа, не рассматриваются отдельно позиции исправимого физического и функционального износа;
3. не учитываются различия в величинах общей экономической жизни и физической жизни отдельных короткоживущих элементов сооружения.

Модифицированный метод экономической жизни. При применении этого метода сначала определяют стоимость всех исправимых позиций физического и функционального износа, затем эта величина вычитается из стоимости нового строительства. Полученная разность является основой, к которой применяется отношение эффективного возраста к общей экономической жизни. Недостаток – разница в остаточной экономической жизни отдельных элементов сооружения остается неучтенной.

Метод сравнения продаж. При применении метода сравнения продаж величина накопленного износа определяется как разница между стоимостью строительства и стоимостью сооружения на дату оценки. Наличие достоверных данных о продажах подобных объектов и стоимости свободных участков земли является необходимым условием, причем любая

корректировка на отличия должна быть рыночно обоснованной. Недостатки: метод малоприменим, если стоимость участка не может быть рыночно обоснована.

Метод разбивки. Метод разбивки заключается в подробном рассмотрении всех видов износа, к которым относят:

- исправимый физический износ;
- неисправимый физический износ;
- исправимое функциональное устаревание;
- неисправимое функциональное устаревание;
- внешнее устаревание.

Сравнительный подход

Сравнительный подход наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках купли-продажи. Для регулярно продаваемых объектов этот подход дает наиболее достоверную величину рыночной стоимости. Любое отличие условий продажи сравнимого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому существенным ограничительным фактором сравнительного подхода является достоверность получаемой информации. В рамках сравнительного подхода используется метод сравнения продаж и методы на основе доходных показателей (валовой рентный мультипликатор и общий коэффициент капитализации).

Метод сравнительного анализа включает в себя этапы:

1. Выявление недавних продаж сопоставимых объектов;
2. Сбор и проверка информации по выявленным объектам-аналогам, ее анализ;
3. Внесение поправок в цены продаж сопоставимых аналогов с учетом различий между оцениваемым объектом и аналогами;
4. Согласование скорректированных цен объектов-аналогов и вывод итоговой величины рыночной стоимости объекта недвижимости на основе сравнительного подхода.

Поправки бывают процентные (цена продажи объекта-аналога умножается на соответствующий коэффициент) или денежные (цена изменяется на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта). Для расчета и внесения поправок выделяются следующие методы:

- метод парных продаж: разница в цене двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра, обусловлена этим параметром;
- метод экспертных оценок: основан на субъективном мнении эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога;
- статистические методы: корреляционно-регрессионный анализ большого количества выборок для формализации зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик.

Для определения стоимости с помощью *валового рентного мультипликатора* необходимо:

1. на основе анализа рынка определить величину арендной платы для объекта оценки;
2. на основе анализа рынка определить отношение цены продажи к действительному или потенциальному валовому доходу для объектов сравнения, т.е. получить значения GRM;
3. умножить величину арендной платы для объекта оценки на значение GRM для данного типа собственности, получив, таким образом, показатель рыночной стоимости объекта оценки; валовой рентный мультипликатор не требует никаких корректировок, так как он базируется на данных рынка, которые учитывают все различия между продажами.

Относительная простота этого метода обуславливает его недостатки:

- метод применим на активных рынках доходной недвижимости;
- метод не учитывает разницу в рисках между объектом сравнения и объектом оценки;
- метод не учитывает разницу в чистом операционном доходе объектов, т.е. разницу в их характеристиках использования, расходов и т.д.

Определение стоимости с помощью *общего коэффициента капитализации (OAR)* осуществляется по формуле:

$$V_0 = NOI_0 \cdot OAR,$$

где: NOI_0 – чистый операционный доход от оцениваемого объекта; OAR определяется как общий усредненный коэффициент капитализации из анализа данных о соотношении NOI сопоставимых аналогов к их продажным ценам.

Доходный подход

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

Подход с точки зрения капитализации дохода основан на том, что оценщик измеряет текущую стоимость будущих выгод от владения недвижимым имуществом. Потоки дохода в период владения и выручка от последующей перепродажи недвижимости (реверсия) капитализируются в текущую общую стоимость.

Дисконтирование денежных потоков. В этом случае делается прогноз относительно эксплуатационного дохода на определенный период в будущем и вероятной цены продажи объекта недвижимости в конце этого периода, а затем

рассчитываются и суммируются текущие стоимости всех будущих доходов, с использованием специального коэффициента, отражающего риск, который сопровождает капиталовложения в данный объект недвижимости.

Согласование результатов. Итоговая оценка стоимости

Итоговая величина стоимости объекта оценки – величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки, при использовании различных подходов к оценке и методов оценки. В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой оценки стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности.

13.2 Последовательность определения стоимости объекта оценки

Оценка рыночной стоимости объекта оценки включает в себя следующие этапы:

- Заключение с Заказчиком договора об оценке.
- Выезд оценщика на место, фотосъемка и осмотр объекта оценки и его окрестностей.
- Изучение информации по соответствующему сегменту локального рынка производственной недвижимости г. Нерюнгри.
- Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки и составления отчета.
- Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки.
- Расчёт стоимости (обоснование отказа от расчета) объекта оценки в рамках затратного, сравнительного и доходного подходов.
- Определение окончательной величины стоимости объекта оценки.
- Составление и написание отчета об оценке.
- Корректурa, переплет отчета об оценке.
- Сдача отчета Заказчику, подписание акта сдачи-приемки работ.

13.3 Обоснование отказа от применения затратного подхода для определения стоимости объекта оценки

В условиях развитого вторичного рынка, как базы для определения стоимости в рамках сравнительного подхода, принято решение об отказе от применения затратного подхода. Такой отказ не противоречит требованиям Федерального Закона №135-ФЗ от 29.07.1998, Федеральных стандартов оценки (ФСО №№1,2,3,7), стандартам и правилам СРО оценщика.

13.4 Обоснование отказа от использования доходным подходом.

Доходный подход рассматривает недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Необходимо учитывать, что использование ряда параметров, определяемых экспертно в доходном подходе (потери на недобор арендной платы, ставка капитализации и др.), снижает достоверность определяемого значения стоимости и, соответственно, может исказить результаты оценки. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен принести, а также связанные с объектом оценки расходы. На момент проведения оценки оценщик не располагал достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен принести, а также связанные с объектом оценки расходы. Например, отсутствует подтвержденная заказчиком в установленном порядке информация о расходах, связанных с владением объектом оценки. Отказ от использования доходного подхода для определения стоимости оцениваемого объекта не противоречит требованиям Федерального Закона №135-ФЗ от 29.07.1998, ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7, ФСО №9, стандартам СРО оценщика.

13.5 Определение стоимости оцениваемого объекта сравнительным подходом

Учитывая доступность необходимой для расчетов информации с открытого рынка, при определении рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом в данной работе используется метод сравнения продаж (предложений к продаже).

Метод базируется на принципе замещения, согласно которому при наличии нескольких объектов с относительно равной полезностью наиболее распространенным и пользующимся спросом станет объект с наименьшей ценой.

Основные правила корректировок при использовании метода сравнения продаж:

1. корректируется цена сравниваемой продажи для моделирования стоимости оцениваемого объекта, оцениваемый объект никогда не подвергается корректировкам.
2. если сравниваемая продажа лучше, чем оцениваемый объект, то в её цену вносится отрицательная поправка и наоборот, если сравниваемая продажа хуже, чем оцениваемый объект, то в её цену вносится положительная поправка.

Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

- определение ценообразующих факторов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами (далее – факторов сравнения);
- определение по каждому из факторов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- определение по каждому из факторов сравнения корректировок цен объектов-аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого объекта-аналога от оцениваемого объекта;
- корректировка по каждому из факторов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта;
- расчет рыночной стоимости объекта оценки путем обоснованного обобщения скорректированных цен объектов-

аналогов.

Элементы сравнения определяют специфические характеристики объектов имущества и сделок, которые объясняют вариации цен. Анализ рынка выявляет, какие элементы рассматриваются как особенно чувствительные.

К элементам сравнения относят те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов. Среди элементов сравнения, анализируются, в том числе:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Выбор объектов-аналогов

На локальном рынке Нерюнгринского района предложения к продаже сопоставимых по назначению объектов не единичны, и, следовательно, дают основания считать характеристики сделок (цены предложений) типично рыночными. Обзор рынка недвижимости представлен в соответствующем разделе отчёта. В соответствии с проведенным анализом наиболее эффективного использования объекта оценки, НЭИ является его эксплуатация в качестве нежилого объекта производственно-складского назначения, поэтому для выбора объектов-аналогов анализировался рынок объектов соответствующего назначения. По информации продавцов, рассматриваемые аналоги предлагались на рыночных условиях, без влияния на цену предложения или сделки каких-либо особых обстоятельств. Объекты сравнения (аналоги) имеют различные рыночные характеристики по физическим параметрам, которые должны быть проанализированы и учтены в процессе определения рыночной стоимости. Оценщик принимает все полученные от продавцов данные по аналогам, и отражённые в объявлениях сведения, в качестве достоверных.

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов

В результате анализа рынка объектов, сходных с оцениваемым объектом по состоянию на дату оценки было выявлено пять актуальных на дату оценки предложений о продаже объектов в качестве аналогов (табл. 13.1). Копии источников информации, подтверждающих достоверность используемых предложений приведены в Приложении №3 к настоящему Отчету (см. «Данные СМИ»). Основным правилом выбора аналогов был выбор нежилых помещений, наиболее сходных объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам (т.е. имеющих минимальное количество отличий).

Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения представлен в таблице 13.1.

Выбор единиц сравнения

В практике оценки в качестве единицы сравнения объекта недвижимости используются удельные цены для строения: цена за единицу полезной (арендной, общей) площади строения (кв. м), цена за единицу объема строения, цена за один элемент объекта, приносящий доход (машиноместо). При расчетах за единицу сравнения оценщиком была принята цена за 1 м² общей площади помещений, как наиболее доступная и достоверная информация, предоставленная рынком.

Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения

№ п/п	Наименование элементов сравнения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
2	Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
3	Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
4	Расходы, сделанные сразу же после покупки	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
5	Рыночные условия (дата предложения к продаже)	03.2023г.	03.2023г.	03.2023г.	03.2023г.
6	Адрес	Республика Саха (Якутия), г. Нерюнгри, ул. Северная, д. 8	Республика Саха (Якутия), Нерюнгринский р-н, Нерюнгри, квартал Р	Республика Саха (Якутия), Нерюнгринский р-н, Нерюнгри, Разрезовская ул., 6	Республика Саха (Якутия), Нерюнгринский р-н, Нерюнгри, пр-т Геологов, 10
	Район республики	Райцентры с развитой промышленностью	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Райцентры с развитой промышленностью	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
9	Общая площадь, кв. м	1 328,0	335	320	782,3
11	Материал стен	Капитальный объект	Капитальный объект	Дерево	Капитальный объект
12	Износ	Условно-удовлетворительное	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Среднее состояние
13	Тип объекта недвижимости	Здание	Здание	Здание	Здание
15	Этажность	3	2	1	2
16	Экономические характеристики	Среднерыночные	Среднерыночные	Среднерыночные	Среднерыночные
18	Сегмент рынка	Здание свободного назначения, офисные здания и помещения административно-офисного назначения	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
19	Компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости	Отсутствуют	Присутствуют	Присутствуют	Присутствуют
20	Цена предложения, руб.	-	13 000 000	7 500 000	19 000 000
21	Цена предложения, руб./кв. м	-	38 806	23 438	24 287
22	Источник информации	-	https://www.avito.ru/neryungri/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomescheni	https://www.avito.ru/neryungri/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_782.3_m_2832430812	https://www.avito.ru/neryungri/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_335

ООО «Экспертиза, оценка собственности»
Республика Саха (Якутия) г. Нерюнгри, ул. Ленина, д.2 оф 31,
тел. 8 (411 47) 3 02 60

e_320_m_1928818180

_m_969056828

Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов

При сравнении объекта оценки с объектами сравнения использовались корректировки, описанные ниже.

Корректировка на торг. Так как таблица корректировок построена на ценах предложений, следовательно, для корректности необходимо принять поправку на торг. Корректировка на торг учитывает, насколько цена предложения отличается от реальной цены сделки. Разница образуется в процессе торга между арендатором и арендодателем и зависит от многих факторов. Обычно цена сделки при продаже ниже цены начального предложения, так как изначальная цена включает возможность «торга». В данной работе принято среднее значение скидки на цены производственно-складских объектов в размере 18,8% по данным таблицы 211 Справочника оценщика недвижимости-2020. Таким образом, в отношении всех объектов-аналогов вводится понижающая корректировка – 18,8%. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, подготовленного ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2020, стр. 347.

Таблица 13.2 Границы расширенного интервала значений скидок на торг

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 211

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,4%	16,1%	18,8%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	16,7%	15,6%	17,7%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,8%	16,6%	19,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21,2%	19,4%	23,0%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16,6%	15,6%	17,6%

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав (поправка на право собственности/аренды). Цена сделки определяется составом имущественных прав. Поправка на право собственности/аренды отражает величину, показывающую, на сколько процентов стоимость права собственности больше стоимости права аренды. В рамках настоящей работы рассматривается правовой статус - собственность. Набор передаваемых имущественных прав у объектов – аналогов идентичный (право собственности), в связи с чем, корректировка на вид передаваемых имущественных прав не применялась.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия). Цены сделок для разных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Так, например, могут использоваться кредитные схемы, в которых сделку финансирует продавец с процентными ставками по кредиту ниже рыночного уровня. В этом случае покупатели оплачивают более высокие цены за объекты, чтобы компенсировать продавцу такое льготное для покупателя финансирование. И наоборот, процентные ставки по кредиту выше рыночного уровня дают возможность приобрести объект по более низким ценам. Отличаться цены сделок будут и в том случае, если они предусматривали разные формы оплаты, например, оплаты наличными или безналичными деньгами. В первом случае, очевидно, цена объекта недвижимости будет ниже, чем во втором. Для объекта оценки и объектов сравнения предусматриваются одинаковые условия финансирования сделки – расчёт собственника с

покупателем за счёт собственных средств путём наличного/безналичного расчёта на дату, утвержденную договором, поэтому данная корректировка не вводилась.

Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия). Корректировки на условия продажи обычно выявляются на основе анализа взаимоотношений собственника и покупателя. Как правило, условия продажи существенно влияют на цену сделки. Она может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказывать влияние на цену сделки с объектом недвижимости и прав на него. В любом случае обстоятельства сделки должны быть тщательным образом изучены и сделаны соответствующие корректировки цены сделки. Корректировка по данному ценообразующему фактору не применялась, условия осуществления сделки идентичные.

Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия). Под корректировкой цен на рыночные условия понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, высотных или уплотнительных ограничений на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения на рынке купли-продажи недвижимости в целом или её отдельные типы. Корректировку на рыночные условия часто называют корректировкой на время.

Объекты-аналоги №№1-3 предлагались к продаже на дату, приближенную к дате оценки (дате определения стоимости). Указанное время характеризовалось стабильным периодом, значительных колебаний на рынке купли - продажи нежилых зданий в целом, не происходило. В связи с чем, корректировка на условия рынка не применялась.

Вид использования. Рыночная стоимость объекта оценки определяется наиболее эффективным использованием объекта недвижимости. Если использование сопоставимого объекта не соответствует наиболее эффективному использованию объекта оценки, необходимо выполнить корректировку цены сопоставимого объекта.

Сегмент рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект при фактическом и альтернативном варианте его использования – офисно-торговая недвижимость.

Фактическое использование объектов - аналогов – отдельно стоящие здания производственно-складского назначения, в связи с чем, корректировка на вид использования не применялась.

Местоположение (статус населенного пункта). Местоположение является одним из важнейших факторов стоимости. Именно поэтому подбор аналогов осуществляется, как правило, с территории, которая непосредственно примыкает к объекту оценки, либо с территории, которая по своим характеристикам аналогична ей. Поскольку рассматриваемые объекты недвижимости расположены в пределах Республики Саха (Якутия), но в разных населенных пунктах, в настоящей работе корректировка определена по данным таблицы 11 Справочника оценщика недвижимости-2020. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов». Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, подготовленного ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2020, стр. 79-80.

Таблица 11.14. Границы расширенного интервала значений территориальных коэффициентов

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,74	0,87
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,65	0,80
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,53	0,68
Прочие населенные пункты	0,49	0,40	0,57

Таблица 9.7 Расчёт корректировки на местоположение в пределах города для объектов-аналогов

Наименование	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Поправочный коэффициент	0,65	0,80	0,65	0,80
Корректировка, коэф.	-	0,81	1	0,81

Физические характеристики объекта.

Корректировка на износ. Корректировка определена по данным сайта statrielt.ru

Таблица 11.17

ООО «Экспертиза, оценка собственности»
Республика Саха (Якутия) г. Нерюнгри, ул. Ленина, д.2 оф 31,
тел. 8 (411 47) 3 02 60

на Износ коммерческой недвижимости - корректировки на 01.01.2023 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 16.01.2023 г.)**



- корректировка на уровень износа коммерческих (торговых, офисных, производственных, складских) зданий и помещений (технического и функционального состояния строительных конструкций и элементов отделки, коммуникаций и инженерного оборудования).

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от их технического и функционального состояния (износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных коммуникаций, внутренней и внешней отделки) к ценам новых объектов на рынке коммерческой недвижимости при прочих аналогичных условиях (назначение, местоположение, конструктивная система и коммуникации, общая площадь). Оценка состояния - мнение продавца (или представителя) согласно предложению.

Итоги расчетов **Stabriel** на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
2	Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,91	0,98	0,94
3	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,59	0,87	0,71
4	Условно-удовлетворительное	Малопригодное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания	0,27	0,55	0,40

Таблица 13.7 Расчёт корректировки на износ

Наименование	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Износ	Условно-удовлетворительное	Удовлетворительно е несовременное эксплуатируемое	Удовлетворительно е несовременное эксплуатируемое	Удовлетворительно е несовременное эксплуатируемое
Корректировка, коэф.	-	0,56	0,56	0,56

Корректировка на размер (общую площадь).

Как правило, большие по размеру объекты недвижимости стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру. Поправка на масштаб определена на основании таблицы 102 Справочника оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, подготовленного ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2020, стр. 215.

Таблица 11.19. Матрица коэффициентов

Площадь, кв.м		усредненные данные по России (цены)					
		аналог					
		<50	50-125	125-300	300-750	750-1500	>1500
объект оценки	<50	1,00	1,06	1,22	1,42	1,66	2,04
	50-125	0,94	1,00	1,15	1,34	1,56	1,91
	125-300	0,82	0,87	1,00	1,16	1,36	1,66
	300-750	0,70	0,75	0,86	1,00	1,17	1,43
	750-1500	0,60	0,64	0,74	0,86	1,00	1,23
	>1500	0,49	0,52	0,60	0,70	0,82	1,00

Таблица 11.20. Расчет корректировки на площадь

Объект оценки	Общая площадь, м ²	Корректировка на площадь аналогов по отношению к объекту оценки, коэф.
Объект оценки	1 328,0	
Аналог №1	335,0	0,86
Аналог №2	320,0	0,86
Аналог №3	782,3	1

Физическое состояние здания. Отражает техническое состояние объекта оценки и всех объектов-аналогов. Корректировка определена оценщиком на основании информации, представленной в методической литературе, стр. 229-231.

Таблица 11.21. Значение корректировок

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,22	1,21	1,24
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,72	0,71	0,74

Таблица 11.22. Матрица коэффициентов

цены офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,22	1,69
	удовл.	0,82	1,00	1,39
	неудовл.	0,59	0,72	1,00

Таблица 11.23. Расчёт корректировки на физическое состояние

Наименование	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Физическое состояние	Неудовл.	Удовл.	Удовл.	Удовл.
Корректировка, коэф.		0,72	0,72	0,72

Корректировка на материал стен. Как правило, капитальные здания, построенные из бетона, стоят несколько дороже, чем аналогичные объекты, построенные из сэндвич-панелей, дерева или профлиста. Корректировка определена оценщиком на основании информации, представленной в методической литературе [11], стр. 205-206.

Таблица 11.24

Показатель	Среднее значение, %	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта.	0,81	0,76	0,89
Отношение удельной цены деревянного объекта к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта.	0,71	0,64	0,79

Таблица 11.25 Корректировка на материал стен (матрицы коэффициентов)

цены офисно-торговых объектов		аналог		
		капит.	сэндвич	дерево
объект оценки	капит.	1	1,20	1,41
	сэндвич	0,83	1	1,17
	дерево	0,71	0,85	1

Таблица 11.26. Расчёт корректировки на материал стен

Наименование	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Материал стен	Капит.	Капит.	Дерево	Капитальное
Корректировка, коэф.		1	1,41	1

Корректировка на Инженерные коммуникации коммерческой недвижимости. Корректировка определена оценщиком на основании данных сайта statrielt.ru.

Таблица 11.27

*ООО «Экспертиза, оценка собственности»
Республика Саха (Якутия) г. Нерюнгри, ул. Ленина, д.2 оф 31,
тел. 8 (411 47) 3 02 60*

зданий и помещений на отсутствие/наличие инженерных коммуникаций и оборудования - отношение удельных рыночных

стоположение, назначение, конструкция, качество и состояние здания, общая площадь, наличие коммуникаций.

Итоги расчетов Статриелт на основе актуальных рыночной информации за истекший квартал

№	Виды коммуникаций (отсутствие/наличие)	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Неотапливаемые * / отапливаемые здания и помещения	0,57	0,67	0,61
2	Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,88	0,94	0,91
3	Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,89	0,95	0,92
4	Системы автоматического пожаротушения зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,95	0,99	0,97
5	Системы комплексного видеонаблюдения и охраны зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,97	1,00	0,99

отпления (наружные стены и покрытия, не обеспечивают нормативное сохранение тепла; отопление не предусмотрено про-

значения. Если мощность не типична для данного здания, требуется оценка с учетом фактической мощности и состояния. ся умножением соответствующих коэффициентов

Таблица 13.16 Расчет корректировки на наличие отопления

Объект	Расположение относительно красной линии	Корректировка на расположение относительно красной линии, коэф.
Объект оценки	Неотапливаемое	-
Аналог №1	Отапливаемое	0,61
Аналог №2	Отапливаемое	0,61
Аналог №3	Отапливаемое	0,61

Таблица 13.17 Расчет корректировки на наличие электроснабжения

Объект	Расположение относительно красной линии	Корректировка на расположение относительно красной линии, коэф.
Объект оценки	Отсутствует	-
Аналог №1	Присутствует	0,92
Аналог №2	Присутствует	0,92
Аналог №3	Присутствует	0,92

Корректировка на наличие отдельного входа. Как правило здания и помещения с наличием отдельного входа стоят несколько дороже. Корректировка определена оценщиком на основании информации, представленной в методической литературе [11], стр. 158

Таблица 11.29

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,86	0,85	0,87

Таблица 11.30

усредненные данные по России (цены/арендные ставки)			
Отдельный вход		Аналог	
		отдельный вход есть	Отдельного входа нет
Объект оценки	отдельный вход есть	1,00	1,16
	отдельного входа нет	0,86	1,00

Объект-оценки и объекты-аналоги характеризуются наличием отдельного входа, корректировка не применяется.

Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики). Экономические характеристики включают все характеристики объекта, которые влияют на его доход. Обычно этот элемент сравнения используют при оценке доходных объектов. Характеристики, влияющие на доход, включают эксплуатационные расходы, качество управления, надёжность арендаторов, арендные скидки, условия договора аренды. Характеристики объектов сравнения по данному фактору являются сопоставимыми. Корректировка не требуется.

Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью. В связи с целью и предполагаемым использованием настоящей оценки, объект оценки рассматривается как свободный от дополнительного вида имущества, включая движимое имущество. Характеристики объектов – аналогов по данному параметру – идентичные, корректировка не

требуется.

Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость. Иные ценообразующие факторы (пожарная охранная сигнализация, телефонизация и т.д.) не подвергались детальному анализу по причине схожести данных параметров объектов-аналогов с оцениваемым объектом оценки.

Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

Согласование (обобщение) показателей стоимости является последним и достаточно важным этапом метода сравнительного анализа. В процессе этого этапа оценщики анализируют полученные показатели и сводят их к диапазону значений или одной величине. На этом этапе рассматриваются и тщательно взвешиваются достоинства и недостатки каждого показателя стоимости, надёжности рыночных данных, а также используемых методов анализа.

Согласованная рыночная стоимость оцениваемого объекта определена усреднением скорректированных цена объектов-аналогов.

Корректировка на долю стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости. Объекты-аналоги продаются с земельными участками, поэтому внесена корректировка на долю стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости, рассчитана на основании данных сайта statrielt.ru.

Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости

Итоги расчета [СтатРиелт](http://StatRиeлt) на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Назначение объектов, расположенных на участках	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,08	0,14	0,11
2	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания (в т. ч. гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на плотно застроенных особо ценных землях , в том числе с пересеченной местностью	0,14	0,28	0,20
3	Складские и производственные здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,08	0,19	0,14

Корректировка на Оборудование, мебель и технику - наличие / отсутствие - корректировки - поправки на 01.01.2023 года. Как правило, объекты с оборудованием и мебелью продаются дороже, поэтому Оценщиком принято решение использовать размер корректировки в размере 7% от цены предложения, таким образом, корректировка для объектов-аналогов составит 0,93. Корректировка рассчитана по данным сайта statrielt.ru

Итоги расчетов **СтатРиелт** на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты коммерческой недвижимости (наличие оборудования, мебели и техники в работоспособном состоянии и вполне современного) / отсутствие оборудования, мебели и техники)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Производственные здания и помещения с офисной техникой, мебелью, грузоподъемным и компрессорным оборудованием	1,07	1,12	1,09
2	Складские здания и помещения с офисной техникой, мебелью и стеллажами	1,02	1,08	1,05
3	Сельскохозяйственные здания - коровники, телятники, свинарники, птичники со специальным оборудованием (холодильное и доильное оборудование и молокопроводы, транспортеры навозоудаления, поилки, ограждения, клеточное оборудование)	1,20	1,43	1,31
4	Котельные с котельным оборудованием	1,88	2,67	2,24
5	Генераторные с генераторным оборудованием	1,80	2,55	2,14
6	Торговые здания и помещения розничной продажи продовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием, включая холодильное	1,08	1,17	1,12
7	Торговые здания и помещения розничной продажи непродовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием	1,02	1,07	1,04
8	Здания и помещения ресторанов с техникой, мебелью и оборудованием	1,06	1,11	1,08
9	Здания и помещения столовых, кафе и баров с техникой, мебелью и оборудованием	1,01	1,06	1,04
10	Офисные (административные) здания и помещения с офисной техникой, мебелью и оборудованием не старше 2 лет	1,03	1,09	1,05
11	Автосалоны (фирменные престижных брэндов) с встроенными офисными помещениями, с зоной технического обслуживания автомобилей, с офисным и автосервисным оборудованием (капитальные здания люкс- и премиум-класса, все коммуникации)	1,32	1,58	1,43
12	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения универсального назначения (в том числе гаражи) с офисным и автосервисным оборудованием (капитальные здания стандарт-класса, все коммуникации)	1,20	1,43	1,31
13	Здания Гостиниц и отелей с мебелью, оборудованием и техникой не старше 3 лет	1,12	1,22	1,16
14	Здания Санаториев, профилакториев и домов отдыха с мебелью, техникой и медицинским оборудованием не старше 3 лет	1,06	1,15	1,10
15	Здания Клиник с мебелью и медицинским оборудованием не старше 5 лет	1,16	1,26	1,21

№ п/п	Наименование элементов сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты - аналоги		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1.	Цена предложения, руб.		13 000 000	7 500 000	19 000 000
2.	Площадь, кв.м.	1 328,0	335	320	782,3
3.	Цена предложения, руб./кв. м		38 806	23 438	24 287
4.	Корректировка на торг, %		-18,8	-18,8	-18,8
5.	Скорректированная цена, руб./кв. м		31 510	19 031	19 721
6.	Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
7.	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав, %		0	0	0
8.	Скорректированная цена, руб./кв. м		31 510	19 031	19 721
9.	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Нет зафиксированы	Нет зафиксированы	Нет зафиксированы	Нет зафиксированы
10.	Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия), %		0	0	0
11.	Скорректированная цена, руб./кв. м		31 510	19 031	19 721
12.	Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
13.	Корректировка на условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия), %		0	0	0
14.	Скорректированная цена, руб./кв. м		31 510	19 031	19 721
15.	Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)	03.2023г.	03.2023г.	03.2023г.	03.2023г.
16.	Корректировка на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия), %		0	0	0
17.	Скорректированная цена, руб./кв. м		31 510	19 031	19 721
18.	Местоположение	Республика Саха (Якутия), г. Нерюнгри, ул. Северная, д. 8	Республика Саха (Якутия), Нерюнгринский р-н, Нерюнгри, квартал Р	Республика Саха (Якутия), Нерюнгринский р-н, Нерюнгри, Разрезовская ул., 6	Республика Саха (Якутия), Нерюнгринский р-н, Нерюнгри, пр-т Геологов, 10
19.	Статус населенного пункта	Райцентры с развитой	Населенные пункты в ближайшей	Райцентры с развитой промышленностью	Населенные пункты в ближайшей

ООО «Экспертиза, оценка собственности»
Республика Саха (Якутия) г. Нерюнгри, ул. Ленина, д.2 оф 31,
тел. 8 (411 47) 3 02 60

		промышленностью	окрестности областного центра		окрестности областного центра
20.	Корректировка на местоположение, коэф.		0,81	1	0,81
21.	Скорректированная цена, руб./кв. м		25 523	19 031	15 974
22.	Износ	Условно-удовлетворительно	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое
23.	Корректировка, коэф.		0,56	0,56	0,56
24.	Скорректированная цена, руб./кв. м		14 293	10 658	8 946
25.	Общая площадь (фактор масштаба)	1 328,0	335	320	782,3
26.	Корректировка, коэф.		0,86	0,86	1
27.	Скорректированная цена, руб./кв. м		12 292	9 165	8 946
28.	Физическое состояние	Неудовл.	Удовл.	Удовл.	Удовл.
29.	Корректировка, коэф.		0,72	0,72	0,72
30.	Скорректированная цена, руб./кв. м		8 850	6 599	6 441
31.	Материал стен	Капитальный объект	Капитальный объект	Дерево	Капитальный объект
32.	Корректировка на материал стен, коэф.		1	1,41	1
33.	Скорректированная цена, руб./кв. м		8 850	9 305	6 441
34.	Отопление (наличие/отсутствие)	Отсутствие	В наличии	В наличии	В наличии
35.	Корректировка, коэф.		0,61	0,61	0,61
36.	Скорректированная цена, руб./кв. м		5 399	5 676	3 929
37.	Электроснабжение (наличие/отсутствие)	Отсутствие	В наличии	В наличии	В наличии
38.	Корректировка, коэф.		0,92	0,92	0,92
39.	Скорректированная цена, руб./кв. м		4 967	5 222	3 615
40.	Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Есть
41.	Корректировка, коэф.		1	1	1
42.	Скорректированная цена, руб./кв. м		4 967	5 222	3 615
43.	Корректировка на Оборудование, мебель и технику - наличие / отсутствие	Отсутствует	Отсутствует	Присутствует	Отсутствует
44.	Корректировка на экономические характеристики, %		1	0,93	1
45.	Скорректированная цена, руб./кв. м		4 967	4 856	3 615
46.	Средняя стоимость, руб./кв. м.		4 479		
47.	Итого, руб		4 340,0* 1 328,0 = 5 763 520,0		
48.	Наличие земельного участка в стоимости комплекса недвижимости	Без з.у.	С з.у.	С з.у.	С з.у.
49.	Корректировка на долю стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости	0,19	-		
50.	Стоимость Земельного участка в стоимости комплекса недвижимости	1 095 069,0	-		

*ООО «Экспертиза, оценка собственности»
Республика Саха (Якутия) г. Нерюнгри, ул. Ленина, д.2 оф 31,
тел. 8 (411 47) 3 02 60*

Стоимость объекта оценки, руб. округленно, с НДС	5 763 520,0-1 095 069,0=4 668 451,0
--	--

14. Согласование результатов

Описание процедуры согласования

В процессе выполнения задания на оценку были проанализированы три основных подхода к определению стоимости объекта недвижимости; затратный, сравнительный и доходный. Задачей Оценщика являлось дать как можно более чёткий и однозначный ответ Заказчику относительно величины стоимости его собственности.

- Затратный подход полезен в основном для оценки объектов, для которых не существует рынка сбыта. Недостатком затратного подхода являются его статичность и невозможность учесть политическую и экономическую ситуацию в стране, ожидания инвестора, и все негативные элементы. В данном Отчёте затратный подход не применялся.
- Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учётом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей.
- Доходный подход отражает ту предельную стоимость, больше которой потенциальный инвестор не будет платить, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые ставки доходности. Инвесторы для данного типа объектов опираются в основном на стремление получить максимальный доход от владения. Учитывая, что квартира не является объектом коммерческой недвижимости, доходный подход не применялся.

Обоснование выбора использованных весов.

С учётом вышеизложенного даны весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости:

Таблица 14.1 Согласование полученных результатов

Наименование подхода	Значение	Удельный вес	Удельное значение
Затратный подход	Не применялся	-	-
Сравнительный подход	4 668 451,0	1,00	4 668 451,0
Доходный подход	Не применялся	-	-
Рыночная стоимость объекта, руб.			4 668 451,0
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. (округленно)			4 668 450

Вывод

Основываясь на доступной нам информации, мы пришли к следующему заключению: рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки 26.01.2023г, составляет, округленно:

4 668 450 (Четыре миллиона шестьсот шестьдесят восемь тысяч четыреста пятьдесят) рублей

Анализ используемых в данном отчете подходов с точки зрения факторов неопределенности свидетельствует о том, что итоговая величина рыночной стоимости имеет погрешность (неопределенность), которая в принципе не может быть исключена полностью.

В данном отчете Оценщик не проводил расчета неопределенности результата оценки, основанного на всей имеющейся информации. Основываясь на данных экспертных исследований профессиональных игроков рынка купли-продажи объектов недвижимости, оценщик утверждает (заявляет), что погрешность (неопределенность) результата оценки составляет, +/-10 %.

Таким образом, возможные границы интервала, в котором может находиться итоговый результат оценки стоимости недвижимости, могут составлять:

min – 4 201 606 (Четыре миллиона двести одна тысяча шестьсот шесть) рублей;

max – 5 135 296 (Пять миллионов сто тридцать пять тысяч двести девяносто шесть) рублей.

15. Список литературы

1. Александров В.Т. Оценка функционального (морального) устаревания зданий и сооружений: учебно-практ. пособие / В.Т. Александров. – СПб.: Астерион, 2007 – 212 с.
2. Бабенко Р.В. Техника оценки офисной и промышленной недвижимости. – Ростов н/Д: НПО «Лаборатория экономического инжиниринга», 2006. – 312 с.
3. Бейлезон Ю.В. Основы оценки недвижимости. Курс лекций. – РОО, 2004. – 175 с.
4. Горемыкин В.А. Современный земельный рынок России, – М., 2004. – 619 с.
5. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб: Питер, 2001. – 336 с.
6. Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка бизнеса. – М.: Финансы и статистика, 2005. – 736 с.
7. Каминский А.В. Анализ практики оценки недвижимости, – М., 2004. – 237 с.
8. Оценка недвижимости: Учебник /Под. Ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А. – М.: Финансы и статистика, 2002.
9. Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости. – СПб.: Технобалт, 1995.—248 с.
10. Харрисон Г.С. Оценка недвижимости. Учебное пособие. Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.
11. Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» том I, часть 1 - ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки» Нижний Новгород, 2016 г.
12. Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» том I, часть 2 - ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки» Нижний Новгород, 2016 г
13. Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости. – М.: Техносфера, 2011. – 480 с.
14. Сборники УПВС. Версия составлена Самойловым А.Г.
15. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень. Индексы цен в строительстве, выпуск 93, октябрь 2015 г. – справочник КО-ИНВЕСТ.
16. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №1-15)/Под ред. к.т.н. Е.Е. Яскевича. – М.: ООО «Научно-практический центр профессиональных оценщиков», 2008-2015 гг.
17. Руководство по инженерной эксплуатации, содержанию и ремонту производственных зданий и сооружений РТМ 1652-10-91.
18. ПОСТАНОВЛЕНИЕ Госстроя СССР от 11.05.83 N 94 «ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ИНДЕКСОВ ИЗМЕНЕНИЯ СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬНО - МОНТАЖНЫХ РАБОТ И ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ К НИМ ДЛЯ ПЕРЕСЧЕТА СВОДНЫХ СМЕТНЫХ РАСЧЕТОВ (СВОДНЫХ СМЕТ) СТРОЕК».

ПРИЛОЖЕНИЕ

Приложение № 1 Документы, предоставленные заказчиком
Приложение № 2 Сертификация оценки
Приложение № 3 Данные СМИ

*ООО «Экспертиза, оценка собственности»
Республика Саха (Якутия) г. Нерюнгри, ул. Ленина, д.2 оф 31,
тел. 8 (411 47) 3 02 60*

Документы, предоставленные заказчиком

Офис филиала федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Саха (Якутия)»
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 29.11.2021, поступившего на рассмотрение 29.11.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3
Всего разделов: 8	
Всего листов выписки: 11	
29.11.2021г. № КУВИ-002/2021-158253453	
Кадастровый номер:	14:19:101013:29
Номер кадастрового квартала:	14:19:101013
Дата присвоения кадастрового номера:	12.07.2006
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 14:19:101013:0029
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир типология. Почтовый адрес ориентира: Адрес ориентира: Республика Саха (Якутия) г. Нерюнгри ул. Северная, дом 8, участок находится в км на на север от ориентира (типология).
Площадь:	2900
Кадастровая стоимость, руб.:	4066599.24
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	14:19:101013:187
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Земельные участки, предназначенные для размещения административных и офисных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 2

Земельный участок вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3
Всего разделов: 8	
Всего листов выписки: 11	
29.11.2021г. № КУВИ-002/2021-158253453	
Кадастровый номер:	14:19:101013:29
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее уточненные"
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 17.04.2017; реквизиты документа-основания: правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

ООО «Экспертиза, оценка собственности»
Республика Саха (Якутия) г. Нерюнгри, ул. Ленина, д.2 оф 31,
тел. 8 (411 47) 3 02 60

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
29.11.2021г. № КУВИ-002/2021-158253453			
Кадастровый номер:		14:19:101013:29	
Получатель выписки:		особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон утвержденных постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство РФ. КЗНИО	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Раздел 2 Лист 4

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
29.11.2021г. № КУВИ-002/2021-158253453			
Кадастровый номер:		14:19:101013:29	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Муниципальное образование "Нерюнгринский район"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 14-14-08/010/2009-458 24.09.2009 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		01.06.2010 00:00:00
	номер государственной регистрации:		14-14-08/008/2010-005
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 28.12.2009 по 15.12.2012 с 28.12.2009 по 15.12.2012
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Государственное унитарное предприятие Республики Саха (Якутия) "Нерюнгринская городская типография", ИНН: 1434000100, ОГРН: 1021401004602
	основание государственной регистрации:		Договор аренды земельного участка, № 137, выдан 17.03.2010, дата государственной регистрации: 01.06.2010, номер государственной регистрации: 14-14-08/008/2010-005
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

ООО «Экспертиза, оценка собственности»
Республика Саха (Якутия) г. Нерюнгри, ул. Ленина, д.2 оф 31,
тел. 8 (411 47) 3 02 60

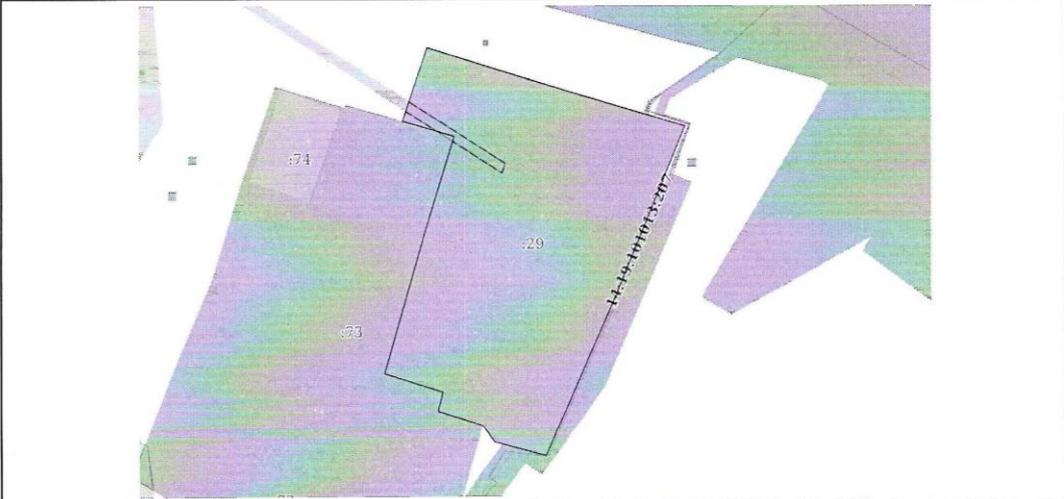
Лист 5

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
29.11.2021г. № КУВИ-002/2021-158253453			
Кадастровый номер:		14:19:101013:29	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правовитязания 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	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 3 Лист 6

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

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
29.11.2021г. № КУВИ-002/2021-158253453			
Кадастровый номер:		14:19:101013:29	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:800		Условные обозначения:	
	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		

*ООО «Экспертиза, оценка собственности»
Республика Саха (Якутия) г. Нерюнгри, ул. Ленина, д.2 оф 31,
тел. 8 (411 47) 3 02 60*

Офис филиала федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Саха (Якутия)»
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 29.11.2021, поступившего на рассмотрение 29.11.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	
Всего разделов: 3		
Всего листов выписки: 5		
29.11.2021 г. № КУВИ-002/2021-158255584		
Кадастровый номер:	14:19:101013:187	
Номер кадастрового квартала:	14:19:101013	
Дата присвоения кадастрового номера:	18.12.2013	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 1	
Местоположение:	Республика Саха (Якутия), г.Нерюнгри, ул. Северная д.8, здание	
Площадь:	1328	
Назначение:	Нежилое	
Наименование:	здание (строение)	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	3, в том числе подземных 0	
Материал наружных стен:	Из прочих материалов	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2004	
Год завершения строительства:	данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.:	16698445.94	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	14:19:101013:29	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 2

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 5	
29.11.2021 г. № КУВИ-002/2021-158255584	
Кадастровый номер:	14:19:101013:187
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	КЗиИО

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

М.П.

*ООО «Экспертиза, оценка собственности»
Республика Саха (Якутия) г. Нерюнгри, ул. Ленина, д.2 оф 31,
тел. 8 (411 47) 3 02 60*

Раздел 2 Лист 3

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

Звание вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
29.11.2021г. № КУВИ-002/2021-158255584		Кадастровый номер: 14:19:101013:187	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Муниципальное образование "Нерюнгринский район"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 14-14-08/010/2009-457 24.09.2009 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Муниципальное унитарное предприятие муниципального образования "Нерюнгринский район" "Нерюнгринская городская типография", ИНН: 1434000100, ОГРН: 1021401004602
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Хозяйственное владение 14-14-08/006/2006-040 12.05.2006 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.2	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	06.08.2021 07:54:33	
	номер государственной регистрации:	14:19:101013:187-14/119/2021-1	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	До снятия запрета	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Нерюнгринское районное отделение судебных приставов Управления Федеральной службы судебных приставов	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 190557701/1421, выдан 03.08.2021, Нерюнгринское районное отделение судебных приставов Управления Федеральной службы судебных приставов	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 4

Звание вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
29.11.2021г. № КУВИ-002/2021-158255584		Кадастровый номер: 14:19:101013:187	
	сведения об управляющем залоге и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотечной:	данные отсутствуют	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	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	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

ООО «Экспертиза, оценка собственности»
 Республика Саха (Якутия) г. Нерюнгри, ул. Ленина, д.2 оф 31,
 тел. 8 (411 47) 3 02 60

Раздел 5 Лист 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
29.11.2021г. № КУВИ-002/2021-158255584			
Кадастровый номер:		14:19:101013:187	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:800	Условные обозначения:		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		

ООО «Экспертиза, оценка собственности»
Республика Саха (Якутия) г. Нерюнгри, ул. Ленина, д.2 оф 31,
тел. 8 (411 47) 3 02 60

пер. 2.25 100 ф

РЕСПУБЛИКА САХА (ЯКУТИЯ)

ГУП "Нерюнгринское БТИ"

ТЕРРИТОРИЯ ПОДЧИНЕННАЯ АДМ. Г. НЕРЮНГРИ

Технический паспорт

на _____
здание
(назначение нежилого строения)

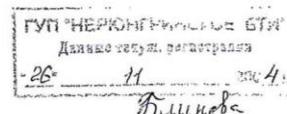
район Нерюнгринский

город(пос. Нерюнгри

улица(пер. Северная , 8

квартал № _____

инв. № 1



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

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера Б Год постройки 1975 Число этажей III
Группа капитальности II Вид внутренней отделки простая

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес констр. элем. с поправками	Износ в %	% износа к стр. гр.7 x гр.8 / 100	Тек. изм. износ в %		
									элемента	к строению	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундаменты	бетонный	неудовлетворит	8	1	8	45	3,6			
		ленточный									
2	а) стены и их наружная отделка	шлакоблоки и кирпич	неудовлетворит	31	1	31	45	14,0			
	б) перегородки	кирпич									
3	Перекрытия	чердачное	неудовлетворит	14	1	14	45	6,3			
		междуэтажные									ж/бетонные плиты
		надподвальное									
4	Крыша	мягкая кровля	неудовлетворит	6	1	6	45	2,7			
5	Полы	бетонные,	неудовлетворит	13	1	13	45	5,9			
		линолеум, керамич. плитка									
6	Проемы	оконные	неудовлетворит	9	1	9	45	4,1			
		дверные									двойные глухие и створные простые
7	Внутренняя отделка	стены и потолок	неудовлетворит	3	1	3	45	1,4			
		обш. ДВП, окр-ка стен, окон и дверей									
8	Сан. и электротехнические устройства	отопление	есть	12		13,12	45	5,9			
		водопровод	есть								
		канализация	есть								
		гор. водоснабжение	есть								
		ванны									
		электроосвещение	есть								
		радио									
		телефон									
		вентиляция									
лифты											
9	Прочие работы	прочие работы	неудовлетворит	4	1	4	45	1,8			

Итого 100 x 101,12 x 45,70 x

% износа, приведенный к 100 по формуле $\frac{\% \text{ износа (гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = 45\%$

ГУП «НЕРЮНГРИНСКОЕ БТИ»
Данные учред. регистрацией
26 11 2004

VII. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определени износа

Литера Б1 Год постройки 1975 Число этажей 1
 Группа капитальности IV Вид внутренней отделки простая

№№ п-п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес констр. элем. с поправками	Износ в %	% износа к стр. гр.7 х гр.8 100	Тс
									изн
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Фундаменты	<i>бетонный</i>	<i>неудовлетворит</i>	6	0,7	4,2	45	1,89	
2	а) стены и их наружная отделка	<i>брус</i>	<i>неудовлетворит</i>	32	0,7	22	50	11	
	б) перегородки								
3	Перекрытия	чердачное	<i>деревянное утепленное</i>	11	1	11	45	4,95	
		междуэтажные	<i>неудовлетворит</i>						
		надподвальное							
4	Крыша	<i>рубероид</i>	<i>неудовлетворит</i>	11	1	11	45	4,95	
5	Полы	<i>дощатые</i>	<i>неудовлетворит</i>	11	1	11	45	4,95	
6	Проемы	оконные	<i>двойные створные</i>	8	1	8	45	3,6	
		дверные	<i>простые</i>						
7	Внутренняя отделка	<i>стены и потолок</i>		2	1	2	45	0,9	
		<i>обш. ДВП, окр-ка стен, оеон и дверей</i>	<i>неудовлетворит</i>						
8	Сан. и электротехнические устройства	отопление	<i>есть</i>	15			45	7,2	
		водопровод	<i>есть</i>						
		канализация	<i>есть</i>						
		гор.водоснабжение	<i>есть</i>						
		ванны							
		электроосвещение	<i>есть</i>						
		радио	<i>неудовлетворит</i>						
		телефон							
		вентиляция							
		лифты							
9	Прочие работы	<i>прочие работы</i>	<i>неудовлетворит</i>	4	1	4	50	2	
Итого				100	x	90	x	41,44	x

% износа, приведенный к 100 по формуле $\frac{\% \text{ износа (гр.9) } \times 100}{\% \text{ удельный вес (гр.7)}} = 46\%$

26 11 4
 Шинка

их

VIII. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их износа

Литера Б2 Год постройки 1975 Число этажей 1
Группа капитальности I Вид внутренней отделки

№ п-п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес констр. элем. с поправками	Износ в %	% износа к стр. гр.7 х гр.8 100	Тек. изм.	
									износ в %	износ в %
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	<i>бетонный</i>	<i>удовлетворит</i>	13	0,77	10,01	40	4		
2	а) стены и их наружная отделка	<i>металлические</i>	<i>удовлетворит</i>	35	0,77	26,95	40	10,78		
	б) перегородки	<i>металлические</i>								
3	Перекрытия	чердачное	<i>металлическое</i>	15	1	15	40	6		
		междуэтажные	<i>удовлетворит</i>							
		надподвальное								
4	Крыша	<i>мягкая кровля</i>	<i>удовлетворит</i>	7	1	7	40	2,8		
5	Полы	<i>бетонные, керам. плитка, дощатые</i>	<i>удовлетворит</i>	7	1	7	40	2,8		
6	Проемы	оконные	<i>глухие</i>	8	1	8	40	3,2		
		дверные	<i>простые, ворота металлические</i>							
7	Внутренняя отделка			4						
8	Сан. и электротехнические устройства	отопление		3	1	3	40	1,2		
		водопровод								
		канализация								
		гор. водоснабжение								
		ванны								
		электроосвещение	<i>есть</i>						<i>удовлетворит</i>	
		радио								
		телефон								
		вентиляция								
лифты										
9	Прочие работы	<i>прочие работы</i>	<i>удовлетворит</i>	8	1	8	40	3,2		
Итого				100	x	84,96	x	33,98	x	

% износа, приведенный к 100 по формуле $\frac{\% \text{ износа (гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = 40\%$

26 11 2014
Подпись

IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

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
Фундаменты											
Стены и перегородки											
Перекрытия											
Крыша											
Полы											
Проемы											
Отделочные работы											
Электроосвещение											
Прочие работы											
Итого		100	x			100	x			100	x
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
Фундаменты											
Стены и перегородки											
Перекрытия											
Крыша											
Полы											
Проемы											
Отделочные работы											
Электроосвещение											
Прочие работы											
Итого		100	x			100	x			100	x

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера по плану	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты) на							Стоимость измерителя с поправкой	К-во объем - куб.м; площ. - кв.м.	Восстан. стоимость в рублях	№ износа	Подпись
						удел. вес	груп. капит.	клим. район	сейсмич.	этаж	отопление	полы					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	
Б	Здание	18	2в	м3	25,4	1,011		1,09	1,04	0,95			27,65	4243	117319	45	6
Б1		18	4а	м3	33,8	0,9		1,09					33,16	162	5372	46	2
Б2		18	24в	м3	35,2	0,85	1,02	1,09	1,04				34,60	1552	53699	40	3
															176390		9

26 11 4
Длина

XIII. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Материал конструкции	Размеры		Площадь, кв. м	№ сборки	№ таблицы	Измерител.	Стоимость измерителя по таблице	Восстан. стоимость в рублях	% износа	Действит. стоимость в рублях
			длина, м	ширина, высота, м								

XIV. Общая стоимость (в руб.)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная
1970	176390	99645					176390	99645

"29" апреля 1982 г.

" " " 198 г.

"29" апреля 1982 г.



Копия

Подпись

(Подлесная)

Проверил

Директор бюро

Подпись

(Серова)

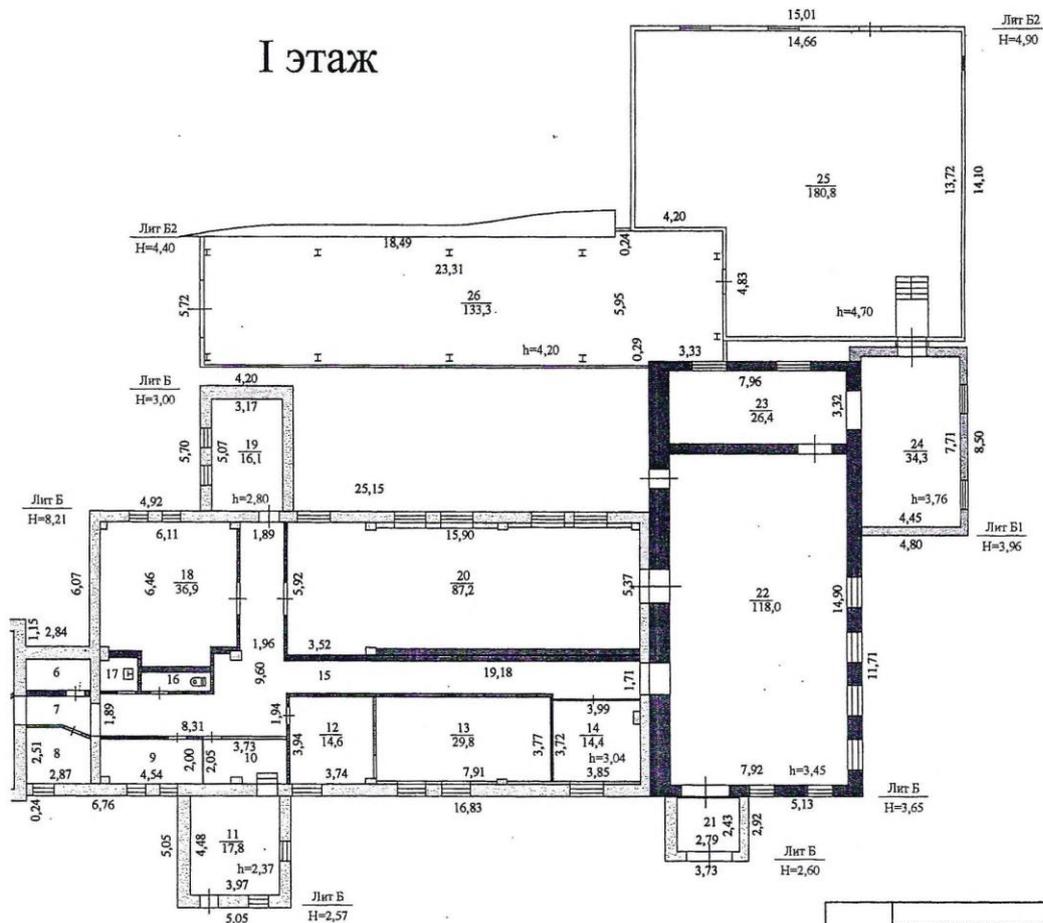
XV. Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	18.02.97	26.11.04	
Обследовал	Поблиз	Блинова С.Т.	
Проверил	Солопова Л.А.	Солопова Л.А.	
Директор бюро	Жук Г.Л.	Жук Г.Л.	



ООО «Экспертиза, оценка собственности»
 Республика Саха (Якутия) г. Нерюнгри, ул. Ленина, д.2 оф 31,
 тел. 8 (411 47) 3 02 60

I ЭТАЖ



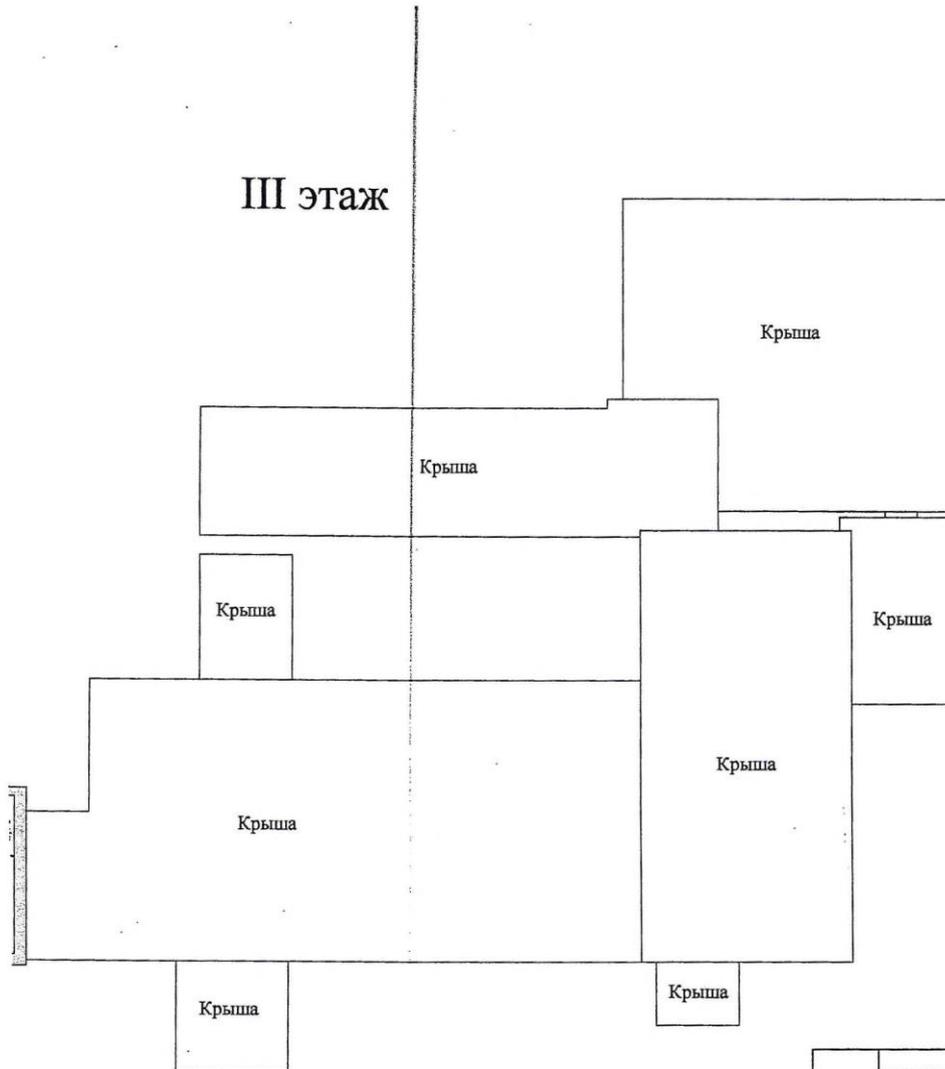
	ГУП "НЕРЮНГРИНСКОЕ БТИ"	ИНВ. №
ЛИСТ № 1	Поэтажный план строения	М 1:200
Здание, Северная, 8		
Дата	Исполнитель	Ф.И.О.
26.11.04	Инженер	Блинова С.Т.
02.12.04	Проверил	Солопова Л.А.
13.12.07	Начальник бюро	Жук Г.Л.
		Подпись
		<i>[Signature]</i>
		<i>[Signature]</i>
		<i>[Signature]</i>

II этаж

4,25



	ГУП "НЕРЮНГРИНСКОЕ БТИ"	ИНВ. №	
ЛИСТ № 2	Позэтажный план строения	М 1:200	
Здание, Северная, 8			
Дата	Исполнитель	Ф.И.О.	Подпись
26.11.04	Инженер	Блинова С.Т.	<i>Блинова</i>
02.12.04	Проверил	Солопова Л.А.	<i>Солопова</i>
03.12.04	Начальник бюро	Жук Г.Л.	<i>Жук</i>



	ГУП "НЕРЮНГРИНСКОЕ БТИ"		ИНВ. №
ЛИСТ №	Полэтажный план строения		М
3			1:200
Здание, Северная, 8			
Дата	Исполнитель	Ф.И.О.	Подпись
26.11.04	Инженер	Еленьева С.Т.	<i>С.Т. Еленьева</i>
02.12.04	Проверил	Солопова Л.А.	<i>Л.А. Солопова</i>
№ 3.12.05	Начальник бюро	Член Г.П.	<i>Член Г.П.</i>

ООО «Экспертиза, оценка собственности»
Республика Саха (Якутия) г. Нерюнгри, ул. Ленина, д.2 оф 31,
тел. 8 (411 47) 3 02 60

Экспликация

к поэтажному плану производственного здания: Здание _____, расположенного в _____

городе (пос.): Нерюнгри

по улице (пер.): Северная

№: 8

Дата записи	Литер по плану	Этаж	Отметка	Номер помещения	площадки (рампы)	Назначение помещений (площадок)	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь этажа	Полезная площадь по внутреннему обмеру			Высота помещения по внутреннему обмеру
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
26.11.04	Б	1		1		тамбур	1.60*1.52	0,0	2,4	2,4	0,0	
		1		2		лестница	3.02*7.09	0,0	21,4	21,4	0,0	2,51
		1		3		гараж	7.27*3.73	0,0	27,1	27,1	0,0	2,40
		1		4		коридор	(4.47+2.69)/2*1.94	0,0	6,9	6,9	0,0	
		1		5		узел ввода	(4.23+2.42)/2*1.98	0,0	6,6	6,6	0,0	
		1		6		склад	2.85*1.40	0,0	4,0	4,0	0,0	3,04
		1		7		коридор	1.57*1.40+(1.40+1.77)/2*1.31	0,0	4,3	4,3	0,0	
		1		8		мастерская	1.59*2.51+(2.0+2.51)/2*1.28	0,0	6,9	6,9	0,0	
		1		9		склад	2.0*4.54-0.41*0.33	0,0	8,9	8,9	0,0	
		1		10		склад	3.73*2.05-0.50*0.31	0,0	7,5	7,5	0,0	
		1		11		склад	3.97*4.48	0,0	17,8	17,8	0,0	2,37
		1		12		кабинет мастера	3.74*3.94-0.37*0.36	0,0	14,6	14,6	0,0	3,04
		1		13		склад	7.91*3.77-0.44*0.10	0,0	29,8	29,8	0,0	
		1		14		наборный цех	(3.99+3.85)/2*3.72-0.32*0.58	0,0	14,4	14,4	0,0	
		1		15		коридор	5.09*1.89+3.22*3.71+15.95*1.71-11.96*0.24+(1.89+1.96)/2*5.89-0.29*0.51-0.13*0.07	0,0	57,2	57,2	0,0	
		1		16		туалет	0.87*3.09	0,0	2,7	2,7	0,0	
		1		17		моечная	1.67*1.51-0.14*0.45	0,0	2,5	2,5	0,0	
		1		18		переплетный цех	6.46*6.11-0.30*0.33*2-1.18*0.88-0.71*1.85-0.39*0.16	0,0	36,9	36,9	0,0	
		1		19		мастерская	3.17*5.07	0,0	16,1	16,1	0,0	2,80
		1		20		печатный цех	5.92*3.52+12.38*5.37-0.10*0.47-0.07*0.47-0.10*0.44-0.05*0.39	0,0	87,2	87,2	0,0	3,04
		1		21		тамбур	2.79*2.43	0,0	6,8	6,8	0,0	2,40
		1		22		печатный цех	14.90*7.92	0,0	118,0	118,0	0,0	3,45
		1		23		цех резки бумаги	7.96*3.32	0,0	26,4	26,4	0,0	
		1		24		цех резки бумаги	4.45*7.71	0,0	34,3	34,3	0,0	3,76
		1		25		склад	14.66*13.72-4.20*4.83	0,0	180,8	180,8	0,0	4,70
		1		26		склад	23.31*5.95-0.24*18.49-0.29*3.33	0,0	133,3	133,3	0,0	4,20

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
		1				этаж	7.77*3.73+1.60*2.09+7.09*5.39+3.76*5.68+11.78*25.44+3.97*5.01+3.17*5.57+7.92*18.66+5.15*7.49+1.30*0.77+13.72*14.66+5.95*19.21-0.24*18.49+4.10*1.22-0.29*3.33+0.43*2.41	932,6	0,0	0,0	0,0	
						Итого по 1 этажу:		932,6	874,8	874,8	0,0	
		2		1		лестница	3.10*7.11	0,0	22,0	22,0	0,0	3,54
		2		2		склад	3.26*5.31-1.20*0.34	0,0	13,3	13,3	0,0	4,77
		2		3		коридор	3.72*14.04+1.86*0.22-5.68*0.35-0.38*0.89-0.34*0.52+11.57*2.94-9.81*0.87+2.31*5.14-0.32*0.12	0,0	87,5	87,5	0,0	
		2		4		коридор	1.87*1.83	0,0	3,4	3,4	0,0	
		2		5		подсобная	1.73*1.27	0,0	2,2	2,2	0,0	
		2		6		подсобная	0.89*1.75	0,0	1,6	1,6	0,0	
		2		7		подсобная	2.76*1.82	0,0	5,0	5,0	0,0	
		2		8		подсобная	1.75*1.87	0,0	3,3	3,3	0,0	2,43
		2		9		монтажный цех	4.33*5.77-2.07*1.89-0.30*0.35	0,0	21,0	21,0	0,0	4,77
		2		10		склад	2.05*3.72-0.48*0.38-1.16*0.19	0,0	7,2	7,2	0,0	3,56
		2		11		склад	1.77*0.99	0,0	1,8	1,8	0,0	
		2		12		туалет	0.86*1.98	0,0	1,7	1,7	0,0	
		2		13		моечная	0.82*1.50	0,0	1,2	1,2	0,0	
		2		14		коридор	2.66*1.58	0,0	4,2	4,2	0,0	
		2		15		бытовая	3.95*4.93-0.40*0.46	0,0	19,3	19,3	0,0	
		2		16		монтажный цех	3.00*4.95	0,0	14,9	14,9	0,0	
		2		17		кабинет	5.99*4.62-0.29*0.10-0.36*0.35	0,0	27,5	27,5	0,0	
		2		18		венткамера	6.13*6.97-0.38*0.40-0.99*3.11-0.36*0.10	0,0	39,5	39,5	0,0	4,77
		2		19		венткамера	3.00*0.82-0.40*0.41	0,0	2,3	2,3	0,0	
		2		20		кабинет	3.00*4.35-0.15*0.36	0,0	13,0	13,0	0,0	3,56
		2		21		кабинет	2.97*4.34-0.41*0.29	0,0	12,8	12,8	0,0	
		2		22		подсобная	3.24*1.57	0,0	5,1	5,1	0,0	
		2		23		касса	3.25*2.65	0,0	8,6	8,6	0,0	
		2	4,25	24		лестница	5.26*3.10-1.64*3.72+1.35*0.89	0,0	11,4	11,4	0,0	
		2				этаж	7.11*5.45+3.74*5.69+24.20*11.80+11.4	357,0	0,0	0,0	0,0	
						Итого по 2 этажу:		357,0	329,8	329,8	0,0	
		3		1		подсобная	5.45*7.04-3.52*2.70+0.63*1.0	0,0	29,5	29,5	0,0	2,93
		3		2		подсобная	2.79*2.71-0.65*1.68	0,0	6,5	6,5	0,0	
		3				этаж	5.45*7.04	38,4	0,0	0,0	0,0	
						Итого по 3 этажу:		38,4	36,0	36,0	0,0	

ООО «Экспертиза, оценка собственности»
Республика Саха (Якутия) г. Нерюнгри, ул. Ленина, д.2 оф 31,
тел. 8 (411 47) 3 02 60

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
							Всего по зданию	1328,0	1240,6	1240,6	0,0	

Составил: Винол

К сведению владельца здания

1. О всех случаях переустройства здания или возведения дополнительных построек владельцы обязаны сообщить в местное бюро технической инвентаризации для отражения этих обстоятельств в соответствующей документации.

В целях учета прошедших изменений здания обследуются каждые три года (Инструкция Министерства коммунального хозяйства РСФСР от 31 октября 1951 года).

2. Стоимость первичных учетно-оценочных работ и регистрация происшедших в зданиях и земельных участках изменений оплачиваются владельцами по таксам, утвержденным Министерством жилищно-коммунального хозяйства РСФСР.

Задолженность, не погашенная в установленный срок, взыскивается в бесспорном порядке (Постановление Совета Министерства РСФСР от 12 ноября 1962 г. № 1497).

*ООО «Экспертиза, оценка собственности»
Республика Саха (Якутия) г. Нерюнгри, ул. Ленина, д.2 оф 31,
тел. 8 (411 47) 3 02 60*

Приложение № 2

Сертификация оценки



А С С О Ц И А Ц И Я
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Юшкова Юлия Валерьевна

(фамилия, имя и отчество)

ИНН 143402550311

(инн)

включен в реестр членов РОО:

25 сентября 2007 года, регистрационный № 001039

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

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент



Ю.В. Козырь

0000420 *

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 033072-1 « 15 » марта 2022 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Юшковой Юлии Валерьевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 15 » марта 2022 г. № 242

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 15 » марта 2025 г.

ООО «Экспертиза, оценка собственности»
Республика Саха (Якутия) г. Нерюнгри, ул. Ленина, д.2 оф 31,
тел. 8 (411 47) 3 02 60



Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)
115280, г. Москва, ул. Ленинская +7 (495) 025-77-77 ИНН 7728178835
Слобода, д.26, стр.4 info@absolutins.ru КПП 772501001
www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-009047/22

страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-009047/22 от 06.12.2022 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование. Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovoye-pravila-i-tarif/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Экспертиза, оценка собственности»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	678960, Саха (Якутия), г. Нерюнгри, пр-кт Ленина, д. 2, офис 31
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Безналичным платежом. Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный Договором срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть Договор (Полис) в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «08» декабря 2022 г. по «07» декабря 2023 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по Договору являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в Договоре не сказано, в чью пользу он заключен.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ:	Все неоговоренные настоящим Полисом условия регулируются Договором.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
представитель страховой компании
на основании Доверенности №82/22 от 27.01.2022г.

м.п. (Потапова Е.Ю.)
«06» декабря 2022г.

Страхователь:
ООО «Экспертиза, оценка собственности»
Директор на основании Устава

м.п. (Шчикова Ю.В.)
«06» декабря 2022г.



Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)

115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26, стр.4
+7 (495) 025-77-77
info@absolutins.ru
www.absolutins.ru
ИНН 7728178835
КПП 772501001

ПОЛИС № 022-073-009154/23

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-009154/23 от 16.01.2023г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.
Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarif/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Юшкова Юлия Валерьевна
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	Республика Саха (Якутия), пр-кт Дружбы Народов, д. 19, корп. 1, кв. 22
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом. Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный Договором срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть Договор (Полис) в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «16» января 2023 г. по «15» января 2024 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности. Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик (Страхователь) на момент причинения ущерба. Случай признается страховым, если одновременно выполняются следующие условия: 1. действия (бездействие) оценщика, приведшие к нарушению оценщиком требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, были допущены им в течение срока действия Договора. Под действиями (бездействием) оценщика, приведшим к нарушению оценщиком требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, понимаются непреднамеренные (неумышленные) ошибки, небрежности, упущения оценщика, приведшие к искажению результата оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерениях и расчетах, во время выполнения оценки объекта оценки, а также к неисполнению или ненадлежащему исполнению оценщиком обязательств по договору на проведение оценки, заключенному с ним, 2. требования Выгодоприобретателей о возмещении ущерба (имущественного вреда) предъявлены к Страхователю в течение срока действия Договора и в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. Под требованиями о возмещении ущерба (имущественного вреда) Выгодоприобретателей понимаются письменные претензии и исковые требования о возмещении ущерба (имущественного вреда), предъявленные к Страхователю, подтвержденные доказательствами о факте, причинах и размере причиненного ущерба (имущественного вреда); 3. ущерб (имущественный вред) Выгодоприобретателя находится в прямой причинно-следственной связи с осуществлением оценщиком оценочной деятельности. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №82/22 от 27.01.2022г.



(Потапова Е.Ю.)

Страхователь:
Юшкова Юлия Валерьевна

(Юшкова Ю.В.)

«16» января 2023г.



*ООО «Экспертиза, оценка собственности»
Республика Саха (Якутия) г. Нерюнгри, ул. Ленина, д.2 оф 31,
тел. 8 (411 47) 3 02 60*

Приложение №4

Данные СМИ

ООО «Экспертиза, оценка собственности»
Республика Саха (Якутия) г. Нерюнгри, ул. Ленина, д.2 оф 31,
тел. 8 (411 47) 3 02 60

Аналог №1

https://www.avito.ru/nerjungri/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_320_m_1928818180

www.avito.ru/nerjungri/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_320_m_1928818180

Производственное помещение, 320 м² 7 500 000 Р
23 432 Р за м²

Добавить избранное Сбросить Добавить заметку

8 914 261-35-96

Пользователь
Частное лицо
Подписаться на продавца



Оценки
Привлекать
Помощники

Онлайн-экскурсия
Можно посмотреть по видеосвязи

О помещении
Общая площадь: 320 м² Тип сделки: продажа
Этаж: 2

Расположение
Республика Саха (Якутия), Нерюнгринский р-н, Нерюнгри, квартал 5
[Показать карту](#)

Описание
Продана производственная база, напротив ТЦ "Космос" в строящемся квартале "Р".
площадь земельного участка 2000 кв.м., здание 320 кв.м., высота потолка 8 м.,
металлический лабир (всё в собственности), (можно под СТО).

О здании
Готовность: в эксплуатации Тип здания: другой

№ 1928818180 · 24 марта в 11:43 · 2265 просмотров (14 отзывов) [Позвонить](#)

Пожимые объявления



23.16 04.04.2023

ООО «Экспертиза, оценка собственности»
Республика Саха (Якутия) г. Нерюнгри, ул. Ленина, д.2 оф 31,
тел. 8 (411 47) 3 02 60

Аналог №2

https://www.avito.ru/neryungri/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_782.3_m_2832430812

Склад, 782.3 м²

19 000 000 ₽

24 287 ₽ за м²

8 961 873-20-04

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть вопросы? Вы ответите?

Когда можно рассмотреть?

Пользователь: Частное лицо

Подписаться на продавца

О помещении

Вход: с улицы	Высота потолков: 9 м
Отдельный вход: есть	Отделка: чистовая
Общая площадь: 782.3 м ²	Отопление: центральное
Этаж: 1	Тип сделки: продажа

Расположение

Республика Саха (Якутия), Нерюнгринский р-н, Нерюнгри, Радевская ул., 6

Описание

4000 м² территория вокруг склада.
На территории склада под навесом
Помещения для офисов отдельно от склада.
Три контейнера по 20 т приспособлены для хранения ТМД.
Отдельная подстанция тути.
Внутри склада есть видеонаблюдение камера
Возможен обмен на недвижимость в Новосибирске

О здании

Готовность: в эксплуатации	Класс здания: В
Тип здания: другой	Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта

ООО «Экспертиза, оценка собственности»
Республика Саха (Якутия) г. Нерюнгри, ул. Ленина, д.2 оф 31,
тел. 8 (411 47) 3 02 60

Аналог №3

https://www.avito.ru/neryungri/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_335_m_969056828

Складское помещение, 335 м²

13 000 000 ₽

8 914 276-18-44

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Свой предмет? Ваш предмет?

Ищу именно этот предмет?

ООО "Омега"
Клиент
На сайте с февраля 2016

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Вадим Владимирович

О помещении

Общая площадь: 335 м² | Отопление: центральное
Этаж: 2 | Тип сделки: продажа
Состояние: чистовая

Расположение

Республика Саха (Якутия), Нерюнгринский р-н, Нерюнгри, пр-т Геологов, 19

Описание

Помещение находится в центре города, имеется цокольный этаж с возможностью использования под паркинг для авто транспорта разного габарита. Торги уместны.

О здании

Готовность: в эксплуатации | Класс здания: В
Тип здания: друшай

№ 969056828 | 20 марта в 09:24 | 832 просмотра (+1 сегодня) | Пожаловаться

Пожиме объявления

Помещение