

677027, г. Якутск, ул. Лермонтова, д. 67  
Тел.: 8(4112)404-888, моб.: +7924-597-80-80  
e-mail: ofstandart@mail.ru

УТВЕРЖДАЮ  
ДИРЕКТОР ООО «ОФ  
«СТАНДАРТ» ВЕДЕРНИКОВА М.А.



27.12.2023 г.

## **ОТЧЕТ №1290-О**

### **ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ:**

- Здание (строение), назначение: нежилое, количество этажей: 3, в том числе подземных 0, площадь 1 328,0 кв. м., кадастровый номер 14:19:101013:187

Адрес (местонахождение) объекта оценки: Республика Саха (Якутия), г. Нерюнгри, ул. Северная, д. 8, здание

<b>ИСПОЛНИТЕЛЬ:</b>	ООО «ОФ «СТАНДАРТ»
<b>ЗАКАЗЧИК:</b>	МУП МО «НР» «МУП»
<b>ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ:</b>	27.12.2023
<b>ДАТА ОЦЕНКИ:</b>	25.12.2023

---

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ _____	3
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ _____	3
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ _____	5
4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ _____	5
5. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ _____	6
6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ _____	8
7. ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ, ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ _____	8
8. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ _____	11
9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ _____	11
10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ _	17
11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ _____	27
12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ _____	28
13. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ _____	30
14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ _____	42
15. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ _____	44
16. ПРИЛОЖЕНИЯ _____	44

### 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Дата составления и порядковый номер отчета ФСО VI п. 7.1	ОТЧЕТ №1290-О от 27.12.2023 г.		
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки ФСО VI п. 7.2	Договор на оценку имущества 1290-О-23 от 25.12.2023 г.		
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	<ul style="list-style-type: none"> <li>Здание (строение), назначение: нежилое, количество этажей: 3, в том числе подземных 0, площадь 1 328,0 кв. м., кадастровый номер 14:19:101013:187</li> </ul> Адрес (местонахождение) объекта оценки: Республика Саха (Якутия), г. Нерюнгри, ул. Северная, д. 8, здание  <i>Имущественные права:</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>Право собственности. Субъекты права: Муниципальное образование «Нерюнгринский район»</li> <li>Право хозяйственного ведения. Субъекты права: Муниципальное унитарное предприятие муниципального образования «Нерюнгринский район» «Нерюнгринская городская типография»</li> </ul>		
Используемые в Отчете иностранные валюты и их курсы, установленные ЦБ РФ на дату проведения оценки	Иностранные валюты не используются		
Ограничения и пределы применения полученного результата ФСО VI п. 7.14	Полученная итоговая стоимость может быть использована в пределах предполагаемого использования результатов оценки, отраженного в настоящем отчете.		
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
	Не применялся	4 803 960,00	Не применялся

### ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ФСО VI П. 7.14

Рыночная стоимость: 4 803 960,00 (Четыре миллиона восемьсот три тысячи девятьсот шестьдесят) рублей, 00 коп., в том числе:

№ п/п	Наименование	Итого рыночная стоимость Объектов оценки с учетом НДС, руб.
1.	Здание (строение), назначение: нежилое, количество этажей: 3, в том числе подземных 0, площадь 1 328,0 кв. м.	<b>4 803 960,00</b>
	<b>ИТОГО:</b>	<b>4 803 960,00</b>

### 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки, включая права на объект оценки ФСО IV п. 3.1	<ul style="list-style-type: none"> <li>Здание (строение), назначение: нежилое, количество этажей: 3, в том числе подземных 0, площадь 1 328,0 кв. м., кадастровый номер 14:19:101013:187</li> </ul> Адрес (местонахождение) объекта оценки: Республика Саха (Якутия), г. Нерюнгри, ул. Северная, д. 8, здание;  <i>Имущественные права:</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>Право собственности. Субъекты права: Муниципальное образование «Нерюнгринский район»</li> <li>Право хозяйственного ведения. Субъекты права: Муниципальное унитарное предприятие муниципального образования «Нерюнгринский район» «Нерюнгринская городская типография»</li> </ul>
Ограничения (обременения) оцениваемых прав:	<ul style="list-style-type: none"> <li>Право собственности. Субъекты права: Муниципальное образование «Нерюнгринский район» - не зарегистрировано</li> <li>Право хозяйственного ведения. Субъекты права: Муниципальное унитарное предприятие муниципального образования «Нерюнгринский район» «Нерюнгринская городская типография» - запрещение регистрации</li> </ul>
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) ФСО 7 п. 8	<ul style="list-style-type: none"> <li>Здание (строение), назначение: нежилое, количество этажей: 3, в том числе подземных 0, площадь 1 328,0 кв. м., кадастровый номер 14:19:101013:187</li> </ul> Адрес (местонахождение) объекта оценки: Республика Саха (Якутия), г. Нерюнгри, ул. Северная, д. 8, здание
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики ФСО 7 п. 8	Характеристики объекта оценки приведены: <ul style="list-style-type: none"> <li>Выписка из ЕГРН от 29.11.2021 г.;</li> <li>Технический паспорт на здание от 26.11.2004 г.</li> </ul>
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки ФСО 7 п. 8, ФСО IV п. 3.1	Права, учитываемые при оценке объекта оценки: <ul style="list-style-type: none"> <li>Право собственности. Субъекты права: Муниципальное образование «Нерюнгринский район» - не зарегистрировано</li> <li>Право хозяйственного ведения. Субъекты права: Муниципальное унитарное предприятие муниципального образования «Нерюнгринский район» «Нерюнгринская городская типография» - запрещение регистрации</li> </ul>
Цель оценки ФСО IV п. 3.2	*Оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии ограничений (обременений) прав Определение рыночной стоимости

<b>Вид стоимости (предпосылки стоимости) ФСО IV п. 3</b>	Рыночная стоимость объекта оценки в предпосылке о текущем использовании (Федеральный закон №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в РФ»)
<b>Форма составления отчета об оценке (п. 3.9 ФСО IV)</b>	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и в форме электронного документа
<b>Дата оценки ФСО IV п. 3.5</b>	25.12.2023 г. (так как на эту дату были предоставлены документы и фотографии Заказчиком)
<b>Степень детализации работ по осмотру (полный, частичный с указанием критериев, без проведения осмотра)</b>	Осмотр объекта оценки не производился, ввиду удаленности местонахождения. Оценщик исходит из допущения, что качественные и количественные характеристики объекта оценки можно с достаточной степенью достоверности определить на основе данных и сведений, полученных в результате интервьюирования заказчика и анализа предоставленной документации на оцениваемые объекты. Заказчиком предоставлены иллюстративные материалы 25.12.2023 г.
<b>Соблюдение требований законодательства РФ</b>	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
<b>Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку</b>	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в Разделе 5.
<b>Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов ФСО IV п. 4.2</b>	Не привлекались
<b>Формы представления итоговой стоимости ФСО IV п. 4.4</b>	Итоговая стоимость указывается в виде конкретной величины, выраженной в российских рублях, без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
<b>Иные специфические требования к отчету об оценке</b>	Не предусмотрены
<b>Специфические требования к отчету об оценке ФСО IV п. 4.5</b>	Не предусмотрены
<b>Ограничение на использование, распространение и публикацию отчета об оценке</b>	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика

Оценщик проводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость (ФСО 7 п. 30)	Не приводит
---	-------------

### 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Организационно-правовая форма и полное наименование	Муниципальное унитарное предприятие муниципального образования «Нерюнгринский район» «Муниципальное универсальное предприятие»
Основной государственный регистрационный номер (далее – ОГРН), дат присвоения ОГРН	1021401004602
Место нахождения	678960, Республика Саха (Якутия), г. Нерюнгри, пр. Дружбы Народов, д. 29. оф.8,9

### 4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ

Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная фирма «Стандарт»
Сокращенное наименование организации	ООО «Оценочная фирма «Стандарт»
ИНН/КПП	1435119130/143501001
ОГРН	1021401051022 от 25 сентября 2002 г.
Директор	<u>Ведерникова Марианна Александровна</u>
Юридический адрес	677027, Республика Саха /Якутия/, город Якутск, ул. Лермонтова д. 67
Почтовый адрес	677027, Республика Саха /Якутия/, город Якутск, ул. Лермонтова д. 67
Телефон	+7 (4112)404-088
Адрес электронной почты	ofstandart@mail.ru
Страховой полис	Ответственность юридического лица застрахована в АО «АльфаСтрахование» (Полис (договор) страхования №W791R/776/500003/23 от 06.03.2022 г.) Срок действия договора с 29.03.2023 г. по 22.03.2024 г. Страховая сумма 100 000 000 руб.
Сведения о независимости	ООО «Оценочная фирма «Стандарт» является полностью независимым юридическим лицом. ООО «Оценочная фирма «Стандарт» не имеет имущественных интересов в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика, а также не попадает под другие определения зависимости, установленные законодательством Российской Федерации.

<b>Фамилия, имя, отчество оценщика ФСО VI п. 7.4</b>	Коржова Сардана Валерьевна
<b>Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков ФСО VI п. 7.4</b>	Является членом Саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков» и включена в реестр оценщиков за регистрационным №010031 от 22.11.2016 г
<b>Наименование и адрес саморегулируемой организации оценщиков ФСО VI п. 7.4</b>	Общероссийская общественная организация «Русское общество оценщиков» 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5
<b>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</b>	Диплом о профессиональной переподготовке в Федеральном государственном образовательном учреждении высшего образования «Саратовский государственный технический университет имени Гагарина Ю.А.», по программе: «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». По профилю направления 38.03.01 «Экономика» №642403767256 от 31.08.2016 г.
<b>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика</b>	Застрахован в АО «АльфаСтрахование», страховой полис - договор № W791R/776/50006/23 от 30 октября 2023 г., срок действия с 08.11.2023 г. по 07.11.2024 г., страховая сумма 5 000 000 рублей.
<b>Стаж работы в оценочной деятельности</b>	С 2013 г.
<b>Почтовый адрес ФСО VI п. 7.4</b>	Республика Саха (Якутия) г. Якутск, ул. Лермонтова, д. 67
<b>Адрес электронной почты ФСО VI п. 7.4</b>	dana_korzhova@mail.ru
<b>Сведения о трудовом договоре</b>	Трудовой договор с ООО «Оценочная фирма «Стандарт» №89/1 от 30.08.2013 г.
<b>Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности</b>	№ 024592-1 от 08.07.2021 г. по направлению «Оценка недвижимости» срок действия 08.07.2024 г. № 033483-2 от 12.05.2022 г. по направлению «Оценка движимого имущества» срок действия 12.05.2025 г.
<b>Серия и номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи и орган, выдавший указанный документ</b>	Паспорт серия - 98 17 №719196 выдан 10.08.2017 г. МП УФМС России по РС(Я) в Таттинском районе
<b>Номер контактного телефона ФСО VI п. 7.4</b>	Тел. 8(924)8729103
<b>Степень участия в составлении Отчета об оценке</b>	Осмотр объекта оценки Составление Отчета об оценке Подписание Отчета об оценке
<b>Независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>В отношении объекта оценки, являющегося предметом настоящего отчета, Оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также Оценщик не состоит в родстве, не имеет никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами объекта оценки или намеревающихся совершить с ним сделку.</li> <li>В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора.</li> <li>Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика и такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком Оценщика.</li> <li>Не допускалось вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика, которое могло негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.</li> <li>Задание на оценку не основывалось на требованиях определения минимального, максимального, или заранее оговоренного результата.</li> <li>Оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью объекта оценки или с деятельностью по его оценке, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости объекта оценки, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с объектом оценки.</li> </ul>
<b>Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки</b>	Не привлекались

## 5. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

### Настоящий отчет ограничивается нижеследующими условиями:

- В процессе подготовки настоящего отчета, Оценщик исходил из достоверности предоставленных Заказчиком документов, устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки (см. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки), а также из достоверности данных, полученных в результате интервью с собственником оцениваемого имущества и осмотра объекта оценки.

- Ответственность за достоверность сведений о составе имущественных прав на объект оценки, их ограничениях и обременениях лежит на лице, предоставившем эти документы, т.е. на Заказчике. Оцениваемые имущественные права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. Юридическая экспертиза имущественных прав Оценщиком не проводилась.
- Чертежи и схемы, приведенные в отчете, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об объекте аренды и не должны использоваться в каких-либо других целях.
- Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
- Оценщик проводил исключительно внешний осмотр и фотосъемку внутренних помещений котельной. Во время проведения осмотра не проводилась строительно-техническая экспертиза, не применялись методы разрушающего контроля, не производился демонтаж, снятие каких-либо элементов и прочих конструктивов объекта оценки.
- Осмотр объекта оценки не производился, ввиду удаленности местонахождения Оценщика от месторасположения объекта оценки. Оценщик исходит из допущения, что качественные и количественные характеристики объекта оценки можно с достаточной степенью достоверности определить на основе данных и сведений, полученных в результате интервьюирования заказчика и анализа представленной документации на оцениваемые объекты. Заказчиком предоставлены иллюстративные материалы 25.12.2023 г.
- Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников (см. Приложение к отчету) и считаются достоверными. Тем не менее, оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это необходимо и возможно, приводятся ссылки на источник информации.

#### **Ограничения и пределы применения полученного результата:**

- От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с заказчиком или официального вызова суда. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны оценщиков в процессе выполнения работ по оценке.
- Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
- Мнение оценщика относительно рыночной стоимости действительно на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.
- Настоящий отчет достоверен только в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

#### **Специальные ограничения и допущения:**

- Предполагается, что объект оценки не обременен никакими обязательствами и ограничениями на использование и распоряжение. Оценщик не имеет информации о наличии обременений, экологического загрязнения. В соответствии с п. 6 ФСО 7 «7. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра».
- При расчетах некоторые значения округлялись. При проверке расчетов могут быть незначительные расхождения из-за применения округления. Округление несущественно влияет на результат оценки.
- Выявленные ограничения и обременения не учитывались в расчетах рыночной стоимости объекта оценки.

#### **Ограничение на использование:**

- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или его часть), а также значение полученной итоговой стоимости иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и Заданием на оценку.

## 6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценщик в практике своей деятельности руководствуется всем сводом нормативно-правовых актов Российской Федерации, часть которых непосредственно регулирует оценочную деятельность, а часть относится к косвенным документам, раскрывающим значение и роль оценщика в той или иной сфере.

К косвенным нормативно-правовым актам, несомненно, можно отнести множество законов, постановлений, подзаконных актов, ведомственных инструкций, правил и прочих документов, наиболее значимыми среди которых являются Гражданский Кодекс Российской Федерации, Земельный Кодекс РФ, Лесной Кодекс РФ, Налоговый Кодекс РФ.

Основной законодательства РФ в области оценочной деятельности, регулирующей институт оценки в России, являются следующие документы:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; ; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.

Согласно п.п. 9 п. 7 ФСО VI необходимо привести Методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России. В рамках настоящего Отчета Методические рекомендации не используются ввиду их неприменимости к оцениваемому типу объекта. На дату оценки имеются следующие Методические рекомендации:

- «Методические рекомендации по оценке объектов недвижимости, отнесенных в установленном порядке к объектам культурного наследия» (заседание от 23.06.2015).

### Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7)»	

Данные стандарты обязательны к применению всеми субъектами оценочной деятельности на территории Российской Федерации.

Применяемые стандарт СПО Ассоциация «Русское общество оценщиков»: СПОД РОО 01-01-2022

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

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

## 7. ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ, ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ

Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

### Общие термины и определения

**Оценка стоимости** представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

**Стоимость** представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

**Цена** представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

**Цель оценки** представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

**Допущение** представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

**Подход к оценке** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

**Метод оценки** представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

**Методические рекомендации по оценке** представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

**Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки)** представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

**Оценщики** – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

**Существенность** представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

**Отчет об оценке объекта оценки** - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

**Пользователями результата оценки, отчета об оценке** могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

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

**Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)** – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

**Рыночная стоимость** объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- 1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- 2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- 3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- 4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- 5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Рыночная стоимость основана на предположении о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

**Равновесная стоимость** представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

**Инвестиционная стоимость** - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

**Ликвидационная стоимость** - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При проведении оценки используются **сравнительный, доходный и затратный подходы**. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

**Доходный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

**Затратный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

#### Основная терминология, используемая в затратном подходе

**Специализированная недвижимость** - недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продаётся на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением или сочетанием этих факторов.

**Физический износ** - уменьшение стоимости воспроизводства или замещения, связанное с утратой элементами объекта оценки эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.

К **функциональному износу** относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям.

**Внешний (экономический) износ** - уменьшение стоимости объекта в результате негативного воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и других).

**Накопленный износ** – совокупное уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки, которое может иметь место в результате его физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

#### Основная терминология, используемая в доходном подходе

**Денежный поток** – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

**Риск** – обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

**Операционные расходы** – периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства им действительного валового дохода.

**Капитализация дохода** – преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки, путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.

**Ставка (коэффициент) капитализации** — это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.

**Метод дисконтирования денежных потоков** – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества, в течение прогнозного периода времени.

**Дисконтирование денежного потока** – математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

**Ставка дисконтирования** – процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).

**Реверсия** - возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

**Элементами сравнения** (ценообразующими факторами) - называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.

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

**Единица сравнения** - общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.

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

**Аналог объекта оценки** – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

**Скорректированная цена имущества** – цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.

## 8. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

При проведении оценки были выполнены следующие работы:

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

## 9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 9.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

*Документы, предоставленные Заказчиком:*

- Выписка из ЕГРН от 29.11.2021 г.;
- Технический паспорт на здание от 26.11.2004 г.

### 9.2. Работа с информацией ФСО III п. 10-13.

В процессе оценки оценщик собирает информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки. Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации.

Информация может быть получена от заказчика оценки, правообладателя объекта оценки, экспертов рынка и отрасли, а также из других источников. При этом оценщик учитывает: 1) допущения оценки; 2) компетентность источника информации и независимость источника информации от объекта оценки и (или) от заказчика оценки.

Способы получения информации могут включать составление запросов к информированным источникам, получение исходных документов и материалов, осмотр объекта оценки, интервью, поиск рыночной информации из различных источников. Для выполнения оценки оценщик может привлекать организации и квалифицированных отраслевых специалистов, обладающих знаниями и навыками, не относящимися к компетенции оценщика.

В процессе оценки оценщик использует информацию, доступную участникам рынка на дату оценки. Информация, которая стала доступна после даты оценки, может быть использована только в следующих случаях:

1) если такая информация отражает состояние рынка и объекта оценки на дату оценки, соответствует ожиданиям участников рынка на дату оценки (например, статистическая информация, финансовые результаты деятельности компании и другая информация, относящаяся к состоянию объекта оценки и (или) рынка в период до даты оценки или на дату оценки);

2) если использование такой информации допускается в особом порядке в рамках соответствующих специальных стандартов оценки при определении стоимости отдельных видов объектов оценки.

Заказчик оценки, правообладатель объекта оценки или иное уполномоченное ими лицо должны подтвердить, что предоставленная ими информация соответствует известным им фактам. Объем данных, требующих такого подтверждения, и форма подтверждения определяются оценщиком с учетом особенности содержания информации, ее существенности, если особые требования не указаны в задании на оценку.

Информация должна быть подтверждена одним из следующих способов: 1) путем заверения заказчиком копий документов и материалов; 2) путем подписания заказчиком письма-представления, содержащего существенную информацию и (или) перечень документов и материалов, с подтверждением того, что информация соответствует известным заказчику фактам, планы и прогнозы отражают ожидания заказчика.

### Анализ достаточности и достоверности информации

Осмотр объекта оценки не производился, ввиду удаленности местонахождения Оценщика от месторасположения объекта оценки. Оценщик исходит из допущения, что качественные и количественные характеристики объекта оценки можно с достаточной степенью достоверности определить на основе данных и сведений, полученных в результате интервьюирования заказчика и анализа представленной документации на оцениваемые объекты. Заказчиком предоставлены иллюстративные

материалы 25.12.2023 г.

Оценщику были представлены документы, содержащие количественные и качественные характеристики объекта аренды (см. выше), в полном объеме. Остальная информация была получена из сети Интернет, в процессе интервью с представителями Заказчика во время осмотра и представителями собственников и риэлторских компаний во время общения по телефонам, указанным в объявлениях по объектам аналогам.

Поскольку получившиеся в процессе сбора информации данные являются достаточно однородными, полагаем, что собранные данные удовлетворяют требованиям достаточности и достоверности.

Анализ достаточности информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация является достаточной для проведения оценки.

Полагаем, на основе имеющейся информации, что использование дополнительной информации не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

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

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

### 9.3. Описание объекта оценки

#### 9.3.1. Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки

Объект права	Вид права на объект оценки	Имущественные права	Правоустанавливающий документ	Наличие обременения и их характер (если есть)
Здание (строение), назначение: нежилое, количество этажей: 3, в том числе подземных 0, площадь 1 328,0 кв. м., Кадастровый номер 14:19:101013:187	Право собственности	Муниципальное образование «Нерюнгринский район»	Выписка из ЕГРН от 29.11.2021 г.	Не зарегистрировано
	Право хозяйственного ведения	Муниципальное унитарное предприятие муниципального образования «Нерюнгринский район» «Нерюнгринская городская типография»		Запрещение регистрации

#### 9.3.2. Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, текущем использовании объекта оценки, физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях

##### Объект оценки:

- Здание (строение), назначение: нежилое, количество этажей: 3, в том числе подземных 0, площадь 1 328,0 кв. м., кадастровый номер 14:19:101013:187

Адрес (местонахождение) объекта оценки: Республика Саха (Якутия), г. Нерюнгри, ул. Северная, д. 8, здание;

Основные количественные и качественные характеристики

Здание (строение), назначение: нежилое, количество этажей: 3, в том числе подземных 0, площадь 1 328,0 кв. м., Кадастровый номер 14:19:101013:187		
Характеристика	Значение	Источник информации
Тип объекта	Нежилое здание (строение)	Фотографические изображения
Имущественные права	Право собственности	Муниципальное образование «Нерюнгринский район»
	Право хозяйственного ведения	Муниципальное унитарное предприятие муниципального образования «Нерюнгринский район» «Нерюнгринская городская типография»
Ограничения (обременения) прав	Право собственности - Не зарегистрировано Право хозяйственного ведения – Запрещение регистрации	Выписка из ЕГРН от 29.11.2021 г.
Площадь, кв.м.	1 328,0	Выписка из ЕГРН от 29.11.2021 г.
Адрес (местонахождение)	Республика Саха (Якутия), г. Нерюнгри, ул. Северная, д. 8, здание	Выписка из ЕГРН от 29.11.2021 г.
Текущее использование	Не используется	Фотографические изображения
Тип и состояние внутренней отделки	Без отделки	Фотографические изображения
Балансовая стоимость здания, руб.	Не предоставлена	-
Территориальный пояс	7	Общая часть к сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов

Климатический район	I	Общая часть к сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов
Сейсмичность района	Обычная	Приложение № 2 к главе СНиП II-A.12-69 «Строительство в сейсмических районах. Нормы проектирования»
Класс конструктивной системы	Лит. Б – II Лит. Б1 – IV Лит. Б2 – I	Группа капитальности определена исходя из конструктивных материалов по сборнику укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов
Этажность здания	3	Технический паспорт на здание от 26.11.2004 г.
Год постройки	1975	Технический паспорт на здание от 26.11.2004 г.
Парковка	Имеется	Фотографические изображения
Подъездные пути (материал)	Асфальт, грунт	Фотографические изображения
Год последнего капремонта/реконструкции	Нет данных	-
Коммуникации	Отсутствуют	Фотографические изображения
Техническое состояние по результатам осмотра	Неудовлетворительное	Фотографические изображения
План/экспликация недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Имеется	Технический паспорт на здание от 26.11.2004 г.
Соответствие планировки недвижимого имущества, права на которое оцениваются, поэтажному плану	Соответствует	Технический паспорт на здание от 26.11.2004 г.

Описание физического состояния здания, в котором находится объект оценки лит. Б

№ п/п	Наименование конструктивного элемента	Характеристика элементов объекта	Физическое состояние	
1	Фундамент	Бетонный ленточный	Неудовлетворительное	
2	Стены и их наружная отделка	Шлакоблоки и кирпич	Неудовлетворительное	
3	Перегородки	Кирпич	Неудовлетворительное	
4	Перекрытия	Чердачное	Ж/б плиты	Неудовлетворительное
		Междуэтажные	Ж/б плиты	Неудовлетворительное
5	Крыша	Мягкая кровля	Неудовлетворительное	
6	Полы	Бетонные, линолеум, керамическая плитка	Неудовлетворительное	
7	Проемы	Оконные	Двойные глухие и створные	Неудовлетворительное
		Дверные	Простые	Неудовлетворительное
8	Отделочные работы	Внутренняя отделка	Простая	Неудовлетворительное
		Наружная отделка	Простая	Неудовлетворительное
9	Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	Водопровод (холодное водоснабжение)	Отсутствует	Неудовлетворительное
		Горячее водоснабжение	Отсутствует	
		Канализация	Отсутствует	
		Газоснабжение	Отсутствует	
		Отопление	Отсутствует	
		Вентиляция	Отсутствует	
		Кондиционирование		
		Мусоропровод		
		Электроосвещение	Отсутствует	
		Лифты		
Телефон				
Телевидение				
Радио				
10	Прочие работы	Прочие работы	Неудовлетворительное	
	ИТОГО:		Неудовлетворительное	

Описание физического состояния здания, в котором находится объект оценки лит. Б1

№ п/п	Наименование конструктивного элемента	Характеристика элементов объекта	Физическое состояние	
1	Фундамент	Бетонный	Неудовлетворительное	
2	Стены и их наружная отделка	Брус	Неудовлетворительное	
3	Перегородки	-		
4	Перекрытия	Чердачное	Дерев. утепл.	Неудовлетворительное
		Междуэтажные	-	
5	Крыша	Рубероид	Неудовлетворительное	

№ п/п	Наименование конструктивного элемента	Характеристика элементов объекта	Физическое состояние
6	Полы	Дощатые	Неудовлетворительное
7	Проемы	Оконные	Двойные створные простые
		Дверные	Простые
8	Отделочные работы	Внутренняя отделка	Простая
		Наружная отделка	Простая
9	Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	Водопровод (холодное водоснабжение)	Отсутствует
		Горячее водоснабжение	Отсутствует
		Канализация	Отсутствует
		Газоснабжение	Отсутствует
		Отопление	Отсутствует
		Вентиляция	Отсутствует
		Кондиционирование	
		Мусоропровод	
		Электроосвещение	Отсутствует
		Лифты	
	Телефон		
	Телевидение		
	Радио		
10	Прочие работы	Прочие работы	Неудовлетворительное
	ИТОГО:		Неудовлетворительное

Описание физического состояния здания, в котором находится объект оценки лит. Б2

№ п/п	Наименование конструктивного элемента	Характеристика элементов объекта	Физическое состояние
1	Фундамент	Бетонный	Неудовлетворительное
2	Стены и их наружная отделка	Металлические	Неудовлетворительное
3	Перегородки	Металлические	
4	Перекрытия	Чердачное	Металлические
		Междуэтажные	-
5	Крыша	Мягкая кровля	Неудовлетворительное
6	Полы	Бетонные, керамическая плитка дощатые	Неудовлетворительное
7	Проемы	Оконные	Глухие
		Дверные	Простые
8	Отделочные работы	Внутренняя отделка	Простая
		Наружная отделка	Простая
9	Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	Водопровод (холодное водоснабжение)	Отсутствует
		Горячее водоснабжение	Отсутствует
		Канализация	Отсутствует
		Газоснабжение	Отсутствует
		Отопление	Отсутствует
		Вентиляция	Отсутствует
		Кондиционирование	
		Мусоропровод	
		Электроосвещение	Отсутствует
		Лифты	
	Телефон		
	Телевидение		
	Радио		
10	Прочие работы	Прочие работы	Неудовлетворительное
	ИТОГО:		Неудовлетворительное

Данные по территориальным поясам и климатическим районам получены из документа «Общая часть к сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов», М. 1970. Утверждена Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства 14 июля 1970 г. Сейсмичность района получены из документа «Список населенных пунктов СССР, расположенных в сейсмических районах, с указанием принятой для них сейсмичностью в баллах» (прил. 2 к главе СНиП II-A.12-69 «Строительство в сейсмических районах. Нормы проектирования»). Группа капитальности определена по данным таблицы Приложения 4. «Распределение жилых и общественных зданий по группам капитальности» «Общая часть к сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов».

Помещения, по уровню отделки не пригодны к использованию по функциональному назначению без проведения ремонтных работ.

Здание построено в соответствии с требованиями СНиПов, поэтому признаков функционального износа не наблюдается.

### 9.3.3. Сведения о количественных и качественных характеристиках элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.

Элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, не имеется.

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

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

### 9.4. Анализ местоположения объекта оценки Краткий обзор Нерюнгринского района

**Нерюнгринский улус (район)** (якут. Нүөрүнгүрү улууһа) — административно-территориальная единица (улус или район) и муниципальное образование (муниципальный район) в Республике Саха (Якутия) Российской Федерации.

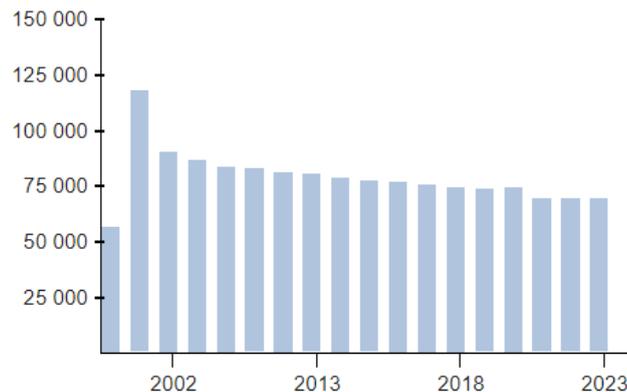
**Административный центр** — город Нерюнгри.

#### География:

Площадь района — 98,9 тыс. км<sup>2</sup>. Нерюнгринский район занимает исключительно выгодное географическое положение, располагаясь близко к Байкало-Амурской магистрали. По территории района проходят федеральная автомобильная дорога А-260 «Лена», протяжённостью 1232 км, а также железная дорога Беркакит — Томмот — Якутск.

#### Население:

Численность населения								
1979 <sup>[6]</sup>	1989 <sup>[7]</sup>	2002 <sup>[8]</sup>	2009 <sup>[9]</sup>	2010 <sup>[10]</sup>	2011 <sup>[11]</sup>	2012 <sup>[12]</sup>	2013 <sup>[13]</sup>	2014 <sup>[14]</sup>
55 802	↗117 358	↘89 796	↘86 063	↘82 766	↘82 588	↘81 199	↘80 283	↘78 495
2015 <sup>[15]</sup>	2016 <sup>[16]</sup>	2017 <sup>[17]</sup>	2018 <sup>[18]</sup>	2019 <sup>[19]</sup>	2020 <sup>[20]</sup>	2021 <sup>[21]</sup>	2022 <sup>[22]</sup>	2023 <sup>[4]</sup>
↘77 128	↘75 973	↘74 986	↘73 987	↘73 404	↗73 920	↘68 790	↘68 705	↗69 032



#### Муниципально-территориальное устройство

Нерюнгринский район (улус), в рамках организации местного самоуправления, включает 7 муниципальных образований, в том числе 6 городских поселений и 1 сельское поселение (наслег), а также 1 межселенную территорию без статуса муниципального образования:

№	Муниципальное образование	Административный центр	Количество населённых пунктов	Население (чел.)	Площадь (км <sup>2</sup> )
1	город Нерюнгри	город Нерюнгри	1	↗53 526 <sup>[24]</sup>	36,76 <sup>[3]</sup>
2	посёлок Беркакит	пгт Беркакит	1	↗3641 <sup>[24]</sup>	7,19 <sup>[3]</sup>
3	посёлок Золотинка	пгт Золотинка	2	↗585 <sup>[24]</sup>	1,90 <sup>[3]</sup>
4	посёлок Серебряный Бор	пгт Серебряный Бор	1	↘1949 <sup>[24]</sup>	6,53 <sup>[3]</sup>
5	посёлок Хани	пгт Хани	1	↘641 <sup>[24]</sup>	2,01 <sup>[3]</sup>
6	посёлок Чульман	пгт Чульман	2	↗7646 <sup>[24]</sup>	12,85 <sup>[3]</sup>
7	Иенгринский эвенкийский национальный наслег	село Иенгра	1	↘1044 <sup>[24]</sup>	1,91 <sup>[3]</sup>
	межселенная территория <sup>[25]</sup>		0	0	

Единственный наслег в районе имеет статус национального.

#### Экономика:

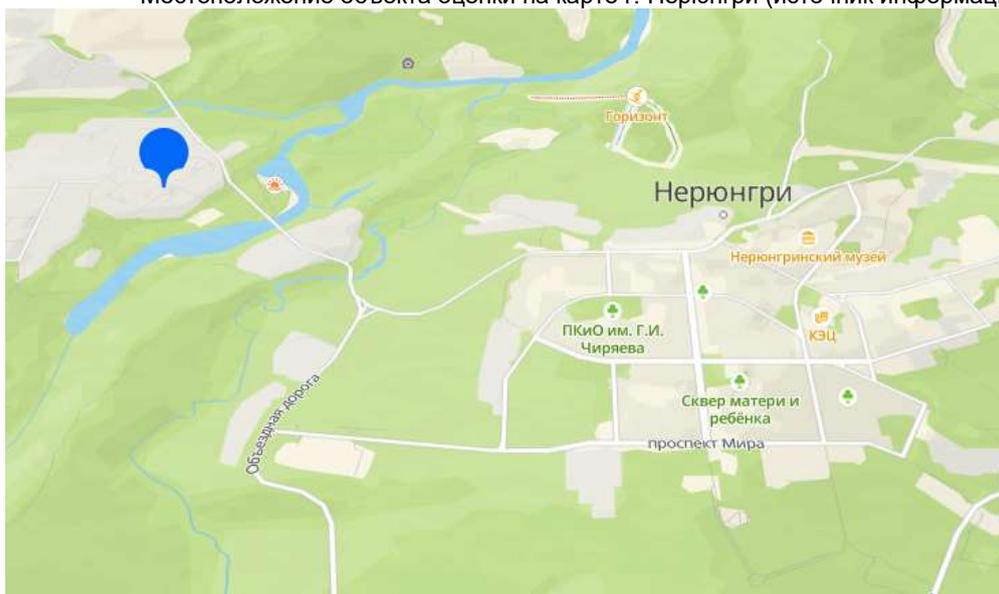
Один из наиболее промышленно развитых районов Якутии и всего Дальнего Востока. Основу экономики Нерюнгринского района составляют отрасли промышленности, специализирующиеся на добыче угля, золота, выработке электроэнергии. Общие балансовые запасы Южно-Якутского угольного бассейна оцениваются в 57,5 млрд тонн с преобладанием углей коксующихся и энергетических марок, пригодных для металлургии и энергетики.

Кроме того, территория Нерюнгринского района богата запасами полезных ископаемых. Разведаны и оценены запасы железной руды, апатита, мрамора, горного хрусталя. Экономически активное население Нерюнгринского района составляет 53 тысячи человек. Подавляющее большинство жителей занято в промышленной сфере. Хорошо развито малое предпринимательство. Малый бизнес в Нерюнгринском районе представлен строительной, перерабатывающей, автомобильной отраслями, торговлей и бытовыми услугами. По обороту розничной торговли район занимает первое место в республике.

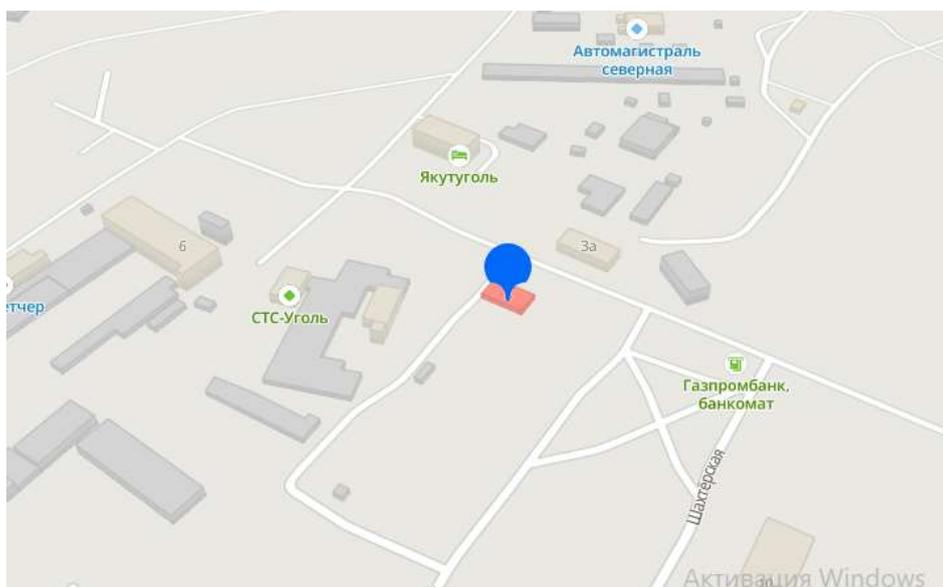
**Характеристика местоположения объекта оценки**

Показатель	Описание или характеристика показателя
Округ, микрорайон	Республика Саха (Якутия), г. Нерюнгри, ул. Северная, д. 8, здание
Преобладающая застройка микрорайона	Рядом стоящие здания представлены преимущественно производственно-складскими зданиями
Транспортная доступность	Транспортная доступность к объекту оценки хорошая.
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Хорошее
Дополнительная существенная информация	Местоположение объекта оценки на карте приведено ниже

Местоположение объекта оценки на карте г. Нерюнгри (источник информации: <https://2gis.ru/>)



Местоположение объекта оценки на карте г. Нерюнгри (источник информации: <https://2gis.ru/>)



**9.5. Иллюстративные материалы**

См. Приложение № 1 настоящего отчета.

## 10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

**Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект (п. 116 ФСО7):** объект принадлежит к сегменту рынка коммерческой недвижимости Алданского района с учетом условий использования оцениваемого объекта, устанавливаемых видом разрешенного использования оцениваемого недвижимого имущества.

### 10.1. Социально-экономическое положение Российской Федерации на октябрь – ноябрь 2023 года<sup>1</sup>

1. По оценке Минэкономразвития России, в октябре 2023 г. ВВП превысил уровень прошлого года на +5,0% г/г (в сентябре +5,6% г/г), а уровень двухлетней давности — на +1,8% (+1,5% в сентябре). С исключением сезонного фактора рост ВВП составил +0,3% м/м SA после +0,5% м/м SA месяцем ранее. В целом за 10 месяцев 2023 г. ВВП вырос на +3,2% г/г, к уровню двухлетней давности на +1,1%.

2. Рост промышленного производства в октябре составил +5,3% г/г после +5,6% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности сохраняется существенный прирост: +3,6% после +3,4% в сентябре. С учётом сезонности производство выросло на +0,2% м/м SA, как и месяцем ранее. В целом за 10 месяцев 2023 г. рост ускорился до +3,5% г/г после +3,3% г/г за 9 месяцев 2023 г.

3. В октябре выпуск обрабатывающей промышленности продолжил расти высокими темпами: +9,5% г/г после +10,9% г/г в сентябре. С устранением сезонного фактора выпуск немного увеличился относительно прошлого месяца (+0,1% м/м SA). К уровню двухлетней давности: +8,2% в октябре после +8,5% в сентябре. По итогам 10 месяцев 2023 г. рост ускорился до +7,4% г/г после +7,1% г/г за 9 месяцев 2023 г.

Основной вклад в рост выпуска обрабатывающей промышленности шестой месяц подряд обеспечивает машиностроительный комплекс (+4,5 п.п.). Вместе с химическим и металлургическим комплексами эти три сектора дают около 85% совокупного роста выпуска обрабатывающих производств.

3.1. Машиностроительный комплекс в октябре вырос на +28,2% г/г после +35,9% г/г месяцем ранее (без учёта автопроизводства +25,5% г/г после +31,8% г/г). При этом в октябре, как и месяцем ранее, отмечалась положительная динамика во всех подотраслях комплекса: производство компьютерного и электронного оборудования (+31,4% г/г), электро-оборудования (+25,4% г/г), машин и оборудования, не включённых в другие группировки (+12,7% г/г), автопроизводство (+41,0% г/г), прочих транспортных средств (+27,7% г/г). По отношению к аналогичному уровню 2021 г. выпуск комплекса увеличил темпы до +20,2% после +18,6% месяцем ранее.

3.2. Динамика выпуска металлургического комплекса в октябре составила +9,4% г/г после +11,6% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора +2,0 п.п.). При этом возобновился рост металлургического производства: +1,2% г/г после -0,1% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности в октябре в целом по комплексу превышение выпуска на +10,6% после +11,1% месяцем ранее.

3.3. Продолжилось ускорение роста выпуска химической промышленности: +15,0% г/г после +14,7% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора +1,6 п.п.). Наибольшую поддержку росту оказало производство химических веществ и продуктов (+15,6% г/г после +15,1% г/г). Улучшение темпов также и в фармацевтической отрасли – +13,8% г/г после +12,8% г/г. Уровень двухлетней давности по комплексу в целом в октябре превышен на +8,6% после +13,1% месяцем ранее.

3.4. Нефтеперерабатывающий комплекс второй месяц находится в отрицательной зоне — в октябре -1,9% г/г после -0,6% г/г. К уровню двухлетней давности динамика выпуска составила -1,7% после +0,5% месяцем ранее.

3.5. Пищевая промышленность в течение всего 2023 г. удерживает высокие темпы роста — в октябре +4,2% г/г после +4,5% г/г в сентябре. При этом существенно выросло производство напитков до +4,4% г/г после -1,8% г/г месяцем ранее. Динамика к уровню двухлетней давности в целом по комплексу также остаётся высокой: +5,4% после +7,7% месяцем ранее.

4. В октябре добывающий сектор продолжил улучшение динамики: -0,1% г/г после -0,7% г/г в сентябре, в том числе на фоне увеличения добычи угля (+2,2% г/г после +2,1% г/г). Рост также продолжает демонстрировать отрасль предоставления услуг в области добычи полезных ископаемых (+6,3% г/г после +3,7% г/г в сентябре).

С устранением сезонного фактора в октябре в целом по сектору рост на +0,2% м/м SA. К уровню двухлетней давности — небольшое улучшение динамики до -2,1% после -2,3% месяцем ранее. По итогам 10 месяцев 2023 г. добыча полезных ископаемых составила -1,1% г/г — накопленные темпы практически не меняются в течение полугода.

5. Инвестиционная активность в 3 квартале 2023 г. оказалась намного выше ожиданий. Рост по полному кругу организаций: +13,3% г/г после +12,6% г/г кварталом ранее, а с учётом фактора сезонности +5,6% кв/кв SA после +6,3% кв/кв SA. К уровню двухлетней давности также существенный рост (+15,9% после +16,3 во 2 квартале). По итогу 9 месяцев 2023 г. темпы роста инвестиций достигли +10,0% г/г (+7,6% г/г в I полугодии).

6. Рост объёма строительных работ в годовом выражении в октябре составил +3,2% г/г после +8,4% г/г месяцем ранее, но к уровню двухлетней давности, наоборот, ускорился до +12,2% (+11,4% в сентябре). С исключением сезонности в октябре объём строительных работ вырос на +0,5% м/м SA после сокращения на -2,2% м/м SA в сентябре. В целом за 10 месяцев 2023 г. рост составил +8,1% г/г (+8,8% г/г за 9 месяцев 2023 г.).

<sup>1</sup>[https://www.economy.gov.ru/material/file/efdde273b9128457ceb289877d6914c9/o\\_tekushchey\\_situacii\\_v\\_rossiyskoy\\_ekonomike\\_oktyabr\\_noyabr\\_2023\\_goda.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/efdde273b9128457ceb289877d6914c9/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_oktyabr_noyabr_2023_goda.pdf)

7. В октябре рост объёмов оптовой торговли ускорился до +25,5% г/г после +21,2% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности снижение замедлилось до -4,0% (-6,9% в сентябре). С исключением сезонности объёмы оптовой торговли в октябре выросли на +2,4% м/м SA после -1,4% м/м SA в сентябре. По итогам 10 месяцев оптовая торговля превысила уровень прошлого года на +9,5% г/г (по итогам 9 месяцев 2023 г. рост был на +7,7% г/г).

8. Выпуск продукции сельского хозяйства в октябре вырос на +5,5% г/г (+12,7% г/г в сентябре). К уровню двухлетней давности рост остаётся на высоком уровне: +18,2% (+29,3% месяцем ранее). С устранением сезонности объёмы производства снизились на -2,4% м/м SA после значительного прироста в сентябре на +12,1% м/м SA. В целом за 10 месяцев 2023 г. выпуск сельского хозяйства вырос на +1,9% г/г (за 9 месяцев на +1,3% г/г).

По предварительным данным Росстата, в октябре выросло производство мяса (+2,0% г/г после +1,3% в сентябре) и молока (+2,0% г/г после +1,8% в сентябре). Производство яиц сократилось на -1,3% г/г, как и месяцем ранее.

9. В октябре грузооборот транспорта вырос на +2,8% г/г после роста на +1,7% г/г в сентябре. К уровню двухлетней давности падение замедлилось до -3,8% (-5,1% месяцем ранее). С исключением сезонности грузооборот транспорта в октябре вырос на +0,2% м/м SA после сокращения на -1,0% м/м SA в сентябре. В целом за 10 месяцев 2023 г. динамика грузооборота транспорта улучшилась и составила -0,8% г/г (после -1,2% г/г за 9 месяцев 2023 г.).

Без трубопроводного транспорта в октябре грузооборот вырос на +2,5% г/г после роста на +2,7% г/г в сентябре, а к уровню двухлетней давности не изменился: 0,0% после роста на +0,7% месяцем ранее. С исключением сезонности в октябре возобновился рост: +0,1% м/м SA после -0,3% м/м SA в сентябре. В целом за 10 месяцев 2023 г. грузооборот без трубопроводного транспорта вырос на +2,5% г/г, как и за 9 месяцев.

10. Кредитования экономики (*юр. лица + физ. лица*) в рублях в октябре превысило уровень прошлого года на +25,0% г/г после +25,4% г/г в сентябре. В месячном выражении с устранением сезонного фактора рост — на +2,0% м/м SA (+2,2% м/м SA в сентябре).

Кредитование юридических лиц в рублях в годовом выражении замедлилось до +25,6% г/г после +27,2% г/г месяцем ранее. В месячном выражении с устранением сезонности рост — на +1,9% м/м SA (+2,2% м/м SA в сентябре).

Рублёвое кредитование физических лиц (*потреб. + ипотечные кредиты*) ускорилось до +23,8% г/г после +22,3% г/г в сентябре. С исключением сезонности рост практически сохранился на уровне сентября: +2,3% м/м SA после +2,4% м/м SA.

11. Потребительская активность в октябре продолжила уверенно расти.

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в октябре продемонстрировал ускорение до +10,7% г/г в реальном выражении после +10,0% г/г месяцем ранее (+3,3% к октябрю 2021 г.). С исключением сезонности рост на +1,1% м/м SA после +1,0% м/м SA месяцем ранее. За 10 месяцев текущего года потребительская активность выросла на +5,3% г/г в реальном выражении.

Оборот розничной торговли в октябре вырос до +12,7% г/г в реальном выражении после +12,2% г/г в сентябре (+1,2% к уровню октября 2021 г.). С учётом сезонности рост на +1,3% м/м SA после +1,2% м/м SA месяцем ранее. В целом за 10 месяцев текущего года показатель составил +5,5% г/г в реальном выражении.

Платные услуги населению в октябре были на +5,1% г/г выше уровня прошлого года в реальном выражении после +4,4% г/г в сентябре (+7,6% к октябрю 2021 г.). С исключением сезонного фактора: +0,5% м/м SA после +0,3% м/м SA месяцем ранее. За 10 месяцев текущего года рост в реальном выражении составил +4,3% г/г.

Оборот общественного питания в октябре ускорился до +8,3% г/г в реальном выражении после +7,2% г/г месяцем ранее (+18,3% к октябрю 2021 г.). С учётом сезонности рост на +1,3% м/м SA после +0,6% м/м SA в сентябре. С начала текущего года общепит вырос на +12,5% г/г в реальном выражении.

12. По итогам октября инфляция составила 6,7% г/г после 6,0% г/г в сентябре. По состоянию на 27 ноября 2023 г. инфляция год к году 7,5% (*на 20 ноября – 7,3% г/г*). С начала года по 27 ноября потребительские цены выросли на 6,7%.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в октябре составил +13,5% г/г (в сентябре +10,9% г/г). В целом по промышленности в октябре 2023 г. индекс вырос на +21,6% г/г после +16,7% г/г в сентябре.

1. После стабильной ситуации на рынке труда в течении последних трёх месяцев безработица в октябре вновь обновила исторический минимум и составила 2,9% от рабочей силы.

В сентябре 2023 г. (*по последней оперативной информации*) рост заработной платы в номинальном выражении остался на высоком уровне и составил +13,6% г/г после +15,1% г/г месяцем ранее, в реальном выражении — +7,2% г/г после +9,5% г/г. За 9 месяцев 2023 г. номинальная заработная плата увеличилась на +13,2% г/г, реальная — на +7,4% г/г.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь-октябрь 2023	октябрь 2023	III кв. 23	сентябрь 23	август 23	июль 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
<b>Экономическая активность</b>														
<b>ВВП</b>	3,2	5,0	5,5	5,6	5,5	5,2	4,9	-1,8	-2,1	-2,7	-3,5	-4,5	3,0	5,6
Сельское хозяйство	1,9	5,5	4,0	12,7	-6,3	-2,9	2,9	2,9	11,3	10,5	13,8	9,4	6,4	-0,7
Строительство	6,1	3,2	8,0	8,4	8,9	6,5	9,8	8,8	5,2	6,9	5,2	3,6	3,9	7,0
Оптовая торговля	9,5	25,5	22,9	21,2	23,0	24,8	12,9	-10,7	-16,7	-20,9	-23,8	-19,9	2,1	5,3
Суммарный оборот	5,3	10,7	9,6	10,0	9,4	9,5	8,7	-3,9	-3,3	-6,1	-6,2	-6,2	6,5	10,4
Розничная торговля	5,5	12,7	11,3	12,2	11,0	10,8	9,4	-6,9	-6,5	-9,6	-9,8	-9,8	4,8	7,8
Платные услуги населению	4,3	5,1	4,9	4,4	5,0	5,2	5,0	2,8	5,0	3,0	3,9	3,3	11,5	17,2
Общественное питание	12,5	8,3	9,1	7,2	8,4	12,1	18,4	12,2	7,6	10,6	5,3	2,1	12,7	26,0
Грузооборот транспорта	-0,8	2,8	0,8	1,7	0,9	-0,1	-2,4	-1,8	-2,3	-5,3	-5,1	-2,8	4,2	5,8
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	2,5	2,5	2,7	2,7	1,5	3,9	1,7	3,1	0,2	-1,1	-0,8	-0,9	4,1	4,4
Инвестиции в основной капитал	10,0 <sup>1</sup>	-	13,3	-	-	-	12,6	0,7	4,6	3,3	2,3	3,3	13,8	8,6
Промышленное производство	3,5	5,3	5,3	5,6	5,4	4,9	5,8	-1,2	0,6	-1,4	-0,3	-1,5	6,2	6,3
Добыча полезных ископаемых	-1,1	-0,1	-1,1	-0,7	-1,2	-1,5	0,8	-3,3	1,3	-1,9	0,3	-0,6	7,8	4,2
Обрабатывающие производства	7,4	9,5	10,2	10,9	10,3	9,5	10,4	0,5	0,3	-1,3	-0,5	-2,5	6,3	7,4
<b>Инфляция</b>														
<b>Индекс потребительских цен</b>	5,5	6,69 / 7,54 <sup>2</sup>	5,2	6,00	5,15	4,3	2,7	8,6	11,9	12,2	14,4	16,9	11,5	8,4
<b>Индекс цен производителей</b>														
Промышленность	0,9	21,6	10,4	16,7	10,8	4,1	-5,7	-7,7	11,4	-1,5	4,6	20,4	24,8	24,5
Добыча полезных ископаемых	-2,9	56,9	23,1	41,2	26,3	3,6	-16,5	-28,2	14,7	-11,5	1,1	32,6	44,4	46,2
Обрабатывающие производства	0,5	13,5	6,7	10,9	6,3	2,9	-4,7	-4,3	11,3	0,7	5,6	19,0	22,0	21,8

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь-октябрь 2023	октябрь 2023	III кв. 23	сентябрь 23	август 23	июль 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
<b>Рынок труда и доходы населения</b>														
<b>Реальная заработная плата</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	7,4 <sup>1</sup>	-	8,7	7,2	9,5	9,2	11,4	1,9	0,3	0,5	-1,9	-5,4	3,1	4,5
<b>Номинальная заработная плата</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	13,2 <sup>1</sup>	-	14,3	13,6	15,1	13,9	14,4	10,7	14,1	12,7	12,2	10,6	15,0	11,5
<b>Реальные денежные доходы</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	4,4 <sup>1</sup>	-	4,9	-	-	-	5,4 <sup>1</sup>	3,2 <sup>1</sup>	-1,5	-0,6	-4,3	-1,7	1,5	3,9
<b>Реальные располагаемые денежные доходы</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	4,8 <sup>1</sup>	-	5,1	-	-	-	5,1 <sup>1</sup>	4,6 <sup>1</sup>	-1,0	-0,2	-5,3	0,0	2,0	3,3
<b>Численность рабочей силы</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	1,4	1,7	1,7	2,0	1,4	1,7	1,3	1,1	-0,6	-0,7	-0,6	-0,5	-0,4	0,6
млн чел.	76,0	76,3	76,4	76,3	76,5	76,3	75,8	75,6	74,9	75,0	75,1	74,9	74,7	75,3
млн чел. (SA)	76,0	76,0	76,0	76,1	76,0	76,1	76,0	76,1	-	74,6	74,8	75,1	75,2	-
<b>Численность занятых</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	2,2	2,7	2,6	2,8	2,3	2,7	2,1	1,9	0,4	-0,2	0,0	0,6	1,0	1,6
млн чел.	73,5	74,1	74,1	74,0	74,2	74,0	73,4	72,9	72,0	72,2	72,2	71,9	71,5	71,7
млн чел. (SA)	73,6	73,6	73,7	73,6	73,7	73,6	73,6	73,5	-	71,8	71,9	72,1	72,1	-
<b>Численность безработных</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	-18,7	-23,2	-20,6	-18,8	-20,6	-21,5	-18,9	-16,5	-18,7	-13,5	-14,1	-20,2	-25,1	-16,0
млн чел.	2,4	2,2	2,3	2,3	2,3	2,3	2,4	2,7	3,0	2,8	2,9	3,0	3,1	3,6
млн чел. (SA)	2,4	2,2	2,3	2,3	2,3	2,3	2,4	2,6	-	2,8	2,9	3,0	3,1	-
<b>Уровень занятости</b> в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	60,9	61,0	61,0	61,0	60,9	61,0	60,9	60,8	-	59,3	59,3	59,5	59,5	-
<b>Уровень безработицы</b> в % к рабочей силе	3,2	2,9	3,0	3,0	3,0	3,0	3,2	3,5	3,9	3,7	3,8	4,0	4,2	4,8
SA	3,2	2,9	3,0	3,0	3,0	3,1	3,2	3,4	-	3,7	3,9	4,0	4,1	-

Источник: Росстат; расчеты Минэкономразвития России

<sup>1</sup> Январь-сентябрь 2023 г.

<sup>2</sup> В октябре / по состоянию на 27 ноября

<sup>3</sup> За периоды 2023 г. данные уточнены по сравнению с ранее опубликованными

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АЛПГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– окт.23	окт.23	III кв. 23	сен.23	авг.23	июль.23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
<b>Промышленное производство</b>	3,5	5,3	5,3	5,6	5,4	4,9	5,8	-1,2	0,6	-1,4	-0,3	-1,5	6,2	6,3
<b>Добыча полезных ископаемых</b>	-1,1	-0,1	-1,1	-0,7	-1,2	-1,5	0,8	-3,3	1,3	-1,9	0,3	-0,6	7,8	4,2
добыча угля	1,9	2,2	2,6	2,1	1,4	4,4	6,3	-3,0	-1,5	0,4	-3,7	-3,4	0,5	8,0
добыча сырой нефти и природного газа	...	...	...	...	...	...	...	...	0,9	-2,1	-0,1	-1,7	7,8	2,6
добыча металлических руд	-2,0	-0,5	-2,3	-1,7	-3,2	-1,9	-0,8	-3,7	-3,3	-6,8	-5,5	-2,2	1,8	1,2
добыча прочих полезных ископаемых	-4,8	-15,7	0,1	-6,7	-0,8	7,9	-8,7	-1,1	8,5	5,2	6,0	10,3	4,1	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	0,5	6,3	3,7	3,7	4,4	3,1	2,1	-6,8	5,1	-2,9	5,3	5,6	15,9	9,0
<b>Обрабатывающие производства</b>	7,4	9,5	10,2	10,9	10,3	9,5	10,4	0,5	0,3	-1,3	-0,5	-2,5	6,3	7,4
пищевая промышленность	5,2	4,2	6,4	4,5	6,4	8,5	5,7	4,2	1,6	1,5	0,6	0,2	4,9	4,6
в т.ч.														
пищевые продукты	6,4	5,7	8,9	6,7	8,8	11,3	5,7	4,9	1,1	1,0	-0,8	0,3	4,1	4,2
напитки	1,3	4,4	-3,9	-1,8	-1,8	-5,0	3,4	2,9	6,7	3,0	6,5	9,3	12,5	7,6
табачные изделия	-4,9	-28,2	-11,8	-18,0	-14,5	-1,8	15,0	-5,8	-7,1	6,6	-6,7	-22,6	-4,9	2,3
легкая промышленность	4,6	5,2	7,2	5,3	9,5	6,7	5,6	0,7	3,9	7,2	4,5	-1,0	5,2	11,6
в т.ч.														
текстильные изделия	-0,4	5,0	4,8	2,6	9,3	2,4	-3,0	-4,7	-4,0	-4,5	-6,9	-5,4	1,0	15,1
одежда	6,2	-0,9	6,1	2,8	9,1	6,4	8,4	3,3	8,7	16,8	11,9	0,4	5,8	7,4
кожа и изделия из нее	12,3	23,0	14,7	17,4	11,1	18,9	14,4	3,9	5,8	2,4	5,5	3,8	11,4	16,7
древеснообрабатывающий комплекс	-1,9	6,2	4,1	4,0	4,0	4,3	-1,4	-10,0	-2,0	-8,3	-5,9	-1,4	8,7	10,5
в т.ч.														
обработка древесины и производство изделий из нее	-1,9	12,4	11,6	11,0	11,6	12,1	-2,2	-17,1	-10,1	-18,5	-10,4	-7,4	6,6	11,9
бумага и бумажные изделия	-2,4	0,0	-3,4	-3,6	-3,7	-2,9	1,8	-6,3	0,0	-4,3	1,1	-3,0	6,8	10,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	0,0	10,2	9,3	10,6	9,3	7,9	-9,9	-3,0	13,0	6,2	7,3	20,7	20,7	7,7
производство кокса и нефтепродуктов	3,3	-1,9	0,8	-0,6	1,7	1,3	8,4	2,8	-0,4	0,0	0,9	-5,4	2,9	3,6
химический комплекс	5,4	15,0	11,2	14,7	9,2	9,7	7,6	-4,8	-0,3	-6,8	-1,1	9,7	8,3	8,7
в т.ч.														
химические вещества и химические продукты	5,8	15,6	10,8	15,1	8,8	8,6	8,1	-3,8	-2,4	-5,1	-3,5	-5,0	4,2	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	-1,7	13,8	6,4	12,8	1,7	4,3	-0,8	-13,3	9,3	-21,7	12,4	32,0	26,9	14,3
резиновые и пластмассовые изделия	9,9	13,7	16,6	14,8	16,8	18,3	12,6	-1,5	0,3	-1,3	-2,6	-2,3	9,1	10,5

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– окт.23	окт.23	III кв. 23	сен.23	авг.23	июль.23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
производство прочей неметаллической минеральной продукции	2,6	5,9	5,2	5,4	5,6	4,7	4,4	-5,1	3,6	-3,5	1,0	5,5	15,2	9,3
металлургический комплекс	10,1	9,4	9,2	11,6	12,3	4,5	14,9	6,5	3,1	1,6	5,1	-2,1	9,3	4,1
в т.ч.														
металлургия	3,5	1,2	2,0	-0,1	3,4	2,6	8,0	1,8	-0,8	-2,5	-0,8	-3,3	4,0	1,7
готовые металлические изделия	30,6	34,5	31,5	47,5	39,6	10,3	36,2	21,0	15,3	14,1	23,1	1,5	25,8	11,6
машиностроительный комплекс	22,9	28,2	37,9	35,9	34,0	45,5	32,0	3,5	-5,7	-6,6	-9,9	-8,7	3,6	11,8
в т.ч.														
автомобили, электроника, оптика	34,1	31,4	42,7	33,5	54,2	42,6	38,6	18,6	9,3	7,1	7,8	10,6	14,4	9,9
электрооборудование	22,6	25,4	23,4	16,0	26,1	29,5	35,3	8,0	1,1	6,8	-1,1	-5,2	2,6	7,7
машины и оборудование, не вкл. в другие группы	5,4	12,7	10,7	11,8	4,2	17,3	5,9	-3,7	0,5	-3,8	-2,6	-0,2	11,7	17,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	9,0	41,0	48,3	56,3	41,8	48,2	62,3	-39,8	-44,2	-47,8	-50,9	-62,6	-13,7	14,6
прочие транспортные средства и оборудование	30,6	27,7	47,2	45,8	32,5	66,7	28,5	17,1	-2,0	-1,1	-8,1	-0,2	1,0	10,5
прочие производства	8,3	13,4	19,7	23,8	18,9	14,3	6,0	-4,7	-1,2	-2,7	-7,0	-0,3	6,9	4,3
в т.ч.														
мебель	24,1	45,7	41,6	38,6	42,8	34,2	20,3	-8,4	4,9	3,9	-4,3	-1,2	22,5	17,7
прочие готовые изделия	9,7	20,2	24,2	21,7	27,8	23,4	8,3	-6,8	1,7	-1,0	-4,4	0,7	14,5	6,8
ремонт и монтаж машин и оборудования	4,6	5,1	14,1	20,9	12,2	8,5	2,5	-3,5	-3,0	-4,4	-8,0	-0,3	2,3	1,0
<b>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</b>	0,2	1,3	0,5	-3,0	2,1	2,7	0,2	-0,3	0,5	0,6	-0,2	1,9	-0,1	7,1
<b>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</b>	-2,0	3,5	3,4	0,3	2,3	8,0	-1,7	-9,3	-3,3	-6,3	-7,5	-6,1	8,1	12,6

Источник: Росстат, расчеты Мэкономразвития России

С марта 2023 г. предоставление и распространение информации по показателю приостановлено (распоряжение Правительства РФ от 26.04.2023 № 1074-р)

ТАБЛИЦА 3. ПОКАЗАТЕЛИ КРЕДИТНОЙ АКТИВНОСТИ И ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ

	окт.23	III кв. 23	сен.23	авг.23	июль.23	II кв. 23	июнь.23	май.23	апр.23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	
<b>Курс доллара (в среднем за период)</b>	97,0	94,1	96,6	95,3	90,4	81,0	83,1	78,9	80,9	72,7	67,5	62,3	59,4	66,0	84,7	
<b>Ключевая ставка (на конец периода)</b>	16,0	13,0	13,0	12,0	8,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	9,5	20,0	
<b>Процентные ставки (в % годовых)</b>																
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		10,9	12,0	11,2	9,4	9,2	9,5	9,1	9,1	8,7	10,1	8,8	9,0	11,5	11,2	
По рублевым экспортным кредитам		6,1	7,9	8,0	8,3	8,5	8,5	8,4	8,5	8,0	7,1	7,1	6,7	6,7	8,0	
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)		6,4	8,5	8,4	7,5	7,4	7,3	7,3	7,4	7,2	7,9	7,3	7,1	8,7	8,5	
<b>Рублевое кредитование экономики (в % ГП)</b>																
Кредит экономике	25,0	25,4	25,4	25,0	26,5	24,5	24,5	22,7	20,8	18,6	17,8	17,8	15,4	12,5	18,6	
Кредиты юридическим лицам	25,6	27,2	27,2	27,4	29,8	28,8	28,8	27,1	25,5	23,9	22,9	22,9	18,4	12,4	16,9	
Кредиты физическим лицам	23,8	22,3	22,3	20,7	18,3	17,4	17,4	15,5	13,0	10,1	9,6	9,6	10,4	12,6	21,4	

Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России

10.2. Социально - экономическое положение Республики Саха (Якутия) по состоянию на Сентябрь 2023 года<sup>2</sup>

4

ОСНОВНЫЕ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЕСПУБЛИКИ

	Январь-сентябрь 2023 г.		Сентябрь 2023 г.		
	всего	в % к январю-сентябрю 2022 г.	всего	в % к	
				сентябрю 2022 г.	августу 2023 г.
	1	2	3	4	5
Индекс промышленного производства		99.5		105.1	92.8
Продукция сельского хозяйства (в хозяйствах всех категорий), млн рублей <sup>X1)</sup>		102.4		102.9	4.1р.
Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", млн рублей <sup>X</sup>	174 275.5	125.7	32 406.1	163.3	141.5
Ввод в действие жилых домов, м <sup>2</sup> общей площади <sup>2)</sup>	436 132	122.3	45 826	79.6	64.3
в т.ч. индивидуальных жилых домов, построенных населением	270 963	94.2	34 782	63.7	57.2
Грузооборот автомобильного транспорта, тыс. тонно-км <sup>3)</sup>	376 602.1	96.8	33 014.8	76.4	104.9
Пассажиروоборот автомобильного транспорта общего пользования, тыс. пасс.-км <sup>4)</sup>	179 452.3	122.4	19 971.6	100.3	114.0
Оборот розничной торговли, млн рублей <sup>X</sup>	242 651.4	104.7	31 113.5	107.7	102.9
Объем платных услуг населению, млн рублей <sup>X</sup>	80 937.2	101.9	9 237.8	99.8	97.1
Инвестиции в основной капитал, млн рублей <sup>X5)</sup>	235 490.3	120.0	144 225.2	125.4	154.8
Индекс потребительских цен на товары и услуги на все товары		108.0		107.0	100.4
на услуги		110.8		109.9	100.2
Индекс цен производителей промышленных товаров (реализуемых на внутренний рынок)		107.2		135.9	104.3
Денежные доходы на душу населения, рублей в месяц <sup>6)</sup>	57 824.5	113.7	62 246.7	113.3	116.6
Реальные располагаемые денежные доходы <sup>6)</sup>		105.8		106.2	112.4
Среднемесячная начисленная заработная плата (с учетом субъектов малого предпринимательства - юридических лиц) <sup>8)</sup>					
номинальная, рублей	103 245.3	113.8	94 618.2	113.0	94.9
реальная		105.3		105.9	94.7
Общая численность безработных в возрасте 15 лет и старше, тыс. человек <sup>9)</sup>	28.1	93.4			99.6
Численность официально зарегистрированных безработных (на конец месяца), человек <sup>10)</sup>	4 681	68.3	3 885	62.6	94.9

<sup>1)</sup> Темпы роста (снижения) приведены в сопоставимых ценах.  
<sup>2)</sup> Во второй графе данные за январь-сентябрь 2023г., в четвертой - 3 квартал 2023г. в % к 3 кварталу 2022г., в пятой - 3 квартал 2023г. в % к 2 кварталу 2023г.  
<sup>3)</sup> Данные приведены с учетом жилых домов, построенных населением на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.  
<sup>4)</sup> Данные приведены по организациям (без субъектов малого предпринимательства) всех видов экономической деятельности.  
<sup>5)</sup> 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 маршрута, график движения, выданы разрешения и другие аналогичные документы, выданные без заключения договора на транспортное обслуживание населения.  
<sup>6)</sup> По полному кругу хозяйствующих субъектов, включая досчеты на инвестиции, не наблюдаемые прямыми статистическими методами. В первой графе данные за 1 полугодие 2023г., во второй - 1 полугодие 2023г. в % к 1 полугодию 2022г., в третьей - 2 квартал 2023г., в четвертой - 2 квартал 2023г. в % к 2 кварталу 2022г., в пятой - 2 квартал 2023г. в % к 1 кварталу 2023г. Данные предварительные.  
<sup>7)</sup> 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 1 полугодие 2023г., во второй - 1 полугодие 2023г. в % к 1 полугодию 2022г., в третьей - 2 квартал 2023г., в четвертой - 2 квартал 2023г. в % к 2 кварталу 2022г., в пятой - 2 квартал 2023г. в % к 1 кварталу 2023г. За периоды 2022 года - предварительные данные, за периоды 2023 года - оценка.  
<sup>8)</sup> Показатель рассчитан с учетом итогов ВВПН 2020.  
<sup>9)</sup> В первой графе данные за январь-август 2023г., во второй - январь-август 2023г. в % к январю-августу 2022г., в третьей - август 2023г., в четвертой - август 2023г. в % к августу 2022г., в пятой - август 2023г. в % к июлю 2023г.  
<sup>10)</sup> Численность является средней за период с целью исключения сезонных колебаний и увеличения представительности данных. В первой графе данные в среднем за июль-сентябрь 2023г., во второй - июль-сентябрь 2023г. в % к июлю-сентябрю 2022г., в пятой - июль-сентябрь 2023г. в % к июлю-августу 2023г.  
<sup>11)</sup> По данным Государственного комитета РС(Я) по занятости населения. В первой графе данные в среднем за период.

<sup>2</sup> <http://stat.sakha.gks.ru:8899/bgd/2023/oper/1.2.01.1/09/i812170923001.pdf?bcd20217-c4b4-4912-9c50-a67f09fb4dfe>

### 10.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Согласно данным справочника оценщика, все объекты недвижимости по своему функциональному назначению и схожести ценообразующих факторов и их влияния на стоимость этих объектов разделены на 4 основные группы:

- Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов;
- Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов;
- Земельные участки;
- Жилая недвижимость.

А свою очередь каждая группа разделена на подгруппы, каждая из которых представляет более узкий сегмент рынка, в пределах которого сохраняются постоянными основные характеристики рынка.

#### 1. Сегментация рынка по месторасположению. Типовые территориальные зоны

Согласно п. 116 ФСО № 7 «Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта».

Для формирования шкалы корректировок для сравнения объектов-аналогов с объектом оценки по территориальному признаку в пределах региона (Республики Саха (Якутия)) использована следующая классификация типовых территориальных зон.

Наименование типовой зоны	Описание типовой зоны	Коды	Населенные пункты в Республике Саха (Якутия)
Областной центр	Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	I	г. Якутск
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью	II	г. Покровск, п. Нижний Бестях
Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III	г. Нерюнгри, г. Мирный, г. Ленск, г. Алдан
Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV	г. Верхневиллюйск, с. Сунтар, г. Нюрба, с. Чурапча, с. Ытык-Кюель, с. Бердигестях, г. Вилюйск, п. Батагай
Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V	Иные населенные пункты

#### 2. Сегментация рынка по уровню активности покупателей

Характеристики рынка, в частности скидки на торг, территориальные корректирующие коэффициенты и некоторые прочие корректировки, используемые в расчетах, зависят от активности соответствующего сегмента рынка. Они принимают различные значения от ликвидности того сегмента рынка, к которому относится оцениваемый объект.

- Под **активным рынком** понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией и достаточно большим объемом совершаемых сделок.
- Под **неактивным рынком** понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками.

**Вывод:** в результате анализа рынка и изучения документации объект относится к следующему сегменту рынка:

- Функциональное назначение – производственно-складская недвижимость;
- Местоположение – райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью;
- Уровень активности покупателей – неактивный рынок.

#### 10.4. Анализ рынка недвижимости населенного пункта, где расположен объект оценки.

Оцениваемое имущество расположено в Нерюнгринском районе.

Далее приведен мониторинг предложений коммерческой недвижимости Нерюнгринского района:

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м.	Назначение	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость, 1 кв.м./руб.	Источник информации
1	Республика Саха (Якутия), Нерюнгринский р-н, Нерюнгри	700,0	нежилое здание	18 000 000,00	25 714,29	<a href="https://www.avito.ru/neryungri/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_700_m_3178090137">https://www.avito.ru/neryungri/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_700_m_3178090137</a>
2	Республика Саха (Якутия), Нерюнгринский р-н, Нерюнгри, пр-т Геологов, 2/8	331,2	нежилое здание	15 000 000,00	45 289,86	<a href="https://www.avito.ru/neryungri/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_331.2_m_2580113643">https://www.avito.ru/neryungri/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_331.2_m_2580113643</a>
3	Республика Саха (Якутия), Нерюнгринский р-н, Нерюнгри, ул. Карла Маркса, 19	2 654,6	нежилое здание	280 000 000,00	105 477,28	<a href="https://www.avito.ru/neryungri/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_2654.6_m_2760417099">https://www.avito.ru/neryungri/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_2654.6_m_2760417099</a>
4	Республика Саха (Якутия), Нерюнгринский р-н	2 200,0	нежилое здание	16 000 000,00	7 272,73	<a href="https://www.avito.ru/neryungri/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_2200_m_3333239102">https://www.avito.ru/neryungri/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_2200_m_3333239102</a>
5	Республика Саха (Якутия), Нерюнгринский р-н, Нерюнгри, ул. Карла Маркса, 9/1	37,0	нежилое здание	5 850 000,00	158 108,11	<a href="https://www.avito.ru/neryungri/kommercheskaya_nedvizhimost/obschepit_37_m_3635889424">https://www.avito.ru/neryungri/kommercheskaya_nedvizhimost/obschepit_37_m_3635889424</a>
6	Республика Саха (Якутия), Нерюнгринский р-н, Нерюнгри, Комсомольская ул., 25	110,0	нежилое здание	4 999 000,00	45 445,45	<a href="https://www.avito.ru/neryungri/kommercheskaya_nedvizhimost/v_svyazi_s_perezdom_prodam_gotovyy_biznes_magazin_3043529950">https://www.avito.ru/neryungri/kommercheskaya_nedvizhimost/v_svyazi_s_perezdom_prodam_gotovyy_biznes_magazin_3043529950</a>
7	Республика Саха (Якутия), Нерюнгринский р-н, пос. городского типа Серебряный Бор, 170	800,0	нежилое здание	9 000 000,00	11 250,00	<a href="https://www.avito.ru/serebryanyy_bor/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_800_m_2378635933">https://www.avito.ru/serebryanyy_bor/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_800_m_2378635933</a>
8	Республика Саха (Якутия), Нерюнгринский р-н, пос. городского типа Чульман	62,5	нежилое здание	4 600 000,00	73 600,00	<a href="https://www.avito.ru/chulman/kommercheskaya_nedvizhimost/obschepit_62.5_m_2996090214">https://www.avito.ru/chulman/kommercheskaya_nedvizhimost/obschepit_62.5_m_2996090214</a>
9	Республика Саха (Якутия), Нерюнгринский р-н, пос. городского типа Чульман, ул. Кошевого	54,0	нежилое здание	900 000,00	16 666,67	<a href="https://www.avito.ru/chulman/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_54_m_3006758628">https://www.avito.ru/chulman/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_54_m_3006758628</a>
10	Республика Саха (Якутия), Нерюнгринский р-н, пос. городского типа Чульман	80,0	нежилое здание	9 800 000,00	122 500,00	<a href="https://www.avito.ru/chulman/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_80_m_3510990681">https://www.avito.ru/chulman/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_80_m_3510990681</a>
11	Саха (Якутия) респ., Нерюнгри, Чульман пгт, ул. Кошевого, 3	237,8	нежилое здание	300 000,00	1 261,56	<a href="https://yakutsk.cian.ru/sale/commercial/254013809/">https://yakutsk.cian.ru/sale/commercial/254013809/</a>
12	Саха (Якутия) респ., Нерюнгри, Чульман пгт, ул. Островского, 12	30,0	нежилое здание	350 000,00	11 666,67	<a href="https://yakutsk.cian.ru/sale/commercial/277337660/">https://yakutsk.cian.ru/sale/commercial/277337660/</a>

Рыночная стоимость 1 кв. м. коммерческой недвижимости в Нерюнгринском районе варьируется в следующих диапазонах 1 261,56 – 158 108,11 руб. за 1 кв.м. Средняя стоимость 52 021,05 руб. за 1 кв.м.

#### Анализ рынка коммерческой недвижимости административного центра РС(Я) – г. Якутск

Отличительной чертой рынка торговой недвижимости периферийной части г. Якутска является отсутствие четкого деления недвижимости на офисную и торговую.

Вследствие того, что рынки торговой и офисной недвижимости за чертой г. Якутска находятся в зачаточном состоянии, экспонируемые объекты позиционируются либо как офисные с возможностью использования в торговле, либо как торговые с возможностью использования в качестве административных площадей, либо как торгово-офисные.

Рынок торговой и офисной недвижимости сформирован, главным образом, из встроенных помещений на первых этажах жилых домов, либо площадей, представленных в торговых либо административных центрах, имеется несколько предложений по продаже помещений, расположенных над гаражными комплексами. Объем предложений отдельно стоящих зданий крайне ограничен.

Далее приведен мониторинг предложений коммерческой недвижимости г. Якутска:

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м.	Назначение	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость, 1 кв.м./руб.	Источник информации
1	Республика Саха (Якутия), г. Якутск, мкр-н Марха, ул. Строда, д. 20	570,0	нежилое здание	35 000 000,00	61 403,51	<a href="https://doska.ykt.ru/14648665">https://doska.ykt.ru/14648665</a>
2	Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Кузьмина, д. 29/2Б	199,2	нежилое здание	22 000 000,00	110 441,77	<a href="https://doska.ykt.ru/13502871">https://doska.ykt.ru/13502871</a>
3	Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Кузьмина, д. 29/2	800,0	нежилое здание	98 500 000,00	123 125,00	<a href="https://doska.ykt.ru/15128956">https://doska.ykt.ru/15128956</a>
4	Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Кржижановского, д. 75/1А	64,9	нежилое здание	15 500 000,00	238 828,97	<a href="https://doska.ykt.ru/14986205">https://doska.ykt.ru/14986205</a>
5	Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Жорницкого	87,0	нежилое здание	13 500 000,00	155 172,41	<a href="https://doska.ykt.ru/15054307">https://doska.ykt.ru/15054307</a>
6	Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. 50 лет Советской Армии, д. 9м	1 255,70	нежилое здание	55 000 000,00	43 800,27	<a href="https://doska.ykt.ru/12792703">https://doska.ykt.ru/12792703</a>
7	Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Петра Алексеева, д. 83, корп. 17А	330,5	нежилое здание	29 650 000,00	89 712,56	<a href="https://doska.ykt.ru/14061445">https://doska.ykt.ru/14061445</a>
8	Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Рыдзинского, д. 24/1	1508,1	нежилое здание	60 000 000,00	39 785,16	<a href="https://doska.ykt.ru/15112950">https://doska.ykt.ru/15112950</a>
9	Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Богатырёва, д. 11/2	263,0	нежилое здание	45 000 000,00	171 102,66	<a href="https://doska.ykt.ru/15114283">https://doska.ykt.ru/15114283</a>
10	Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Петра Алексеева, д. 14	464,0	нежилое здание	39 120 000,00	84 310,34	<a href="https://doska.ykt.ru/14731413">https://doska.ykt.ru/14731413</a>
11	Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Курашова, д. 40/1	737,6	нежилое здание	42 000 000,00	56 941,43	<a href="https://doska.ykt.ru/14688134">https://doska.ykt.ru/14688134</a>
12	Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Орджоникидзе, д. 44 стр	2319,0	нежилое здание	275 000 000,00	118 585,60	<a href="https://doska.ykt.ru/15051066">https://doska.ykt.ru/15051066</a>
13	Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Ильменская, д. 72/2	313,0	нежилое здание	15 300 000,00	48 881,79	<a href="https://doska.ykt.ru/13928049">https://doska.ykt.ru/13928049</a>
14	Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Чернышевского, д. 29	379,0	нежилое здание	24 000 000,00	63 324,54	<a href="https://doska.ykt.ru/14019366">https://doska.ykt.ru/14019366</a>
15	Республика Саха (Якутия), г. Якутск, Покровский тракт 7 км, д. 20	748,5	нежилое здание	48 000 000,00	64 128,26	<a href="https://doska.ykt.ru/14676304">https://doska.ykt.ru/14676304</a>
16	Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Петровского, д. 21/2	2000,0	нежилое здание	60 000 000,00	30 000,00	<a href="https://yakutsk.cian.ru/sale/commercial/271324167/">https://yakutsk.cian.ru/sale/commercial/271324167/</a>
17	Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Ярославского, д. 15/1	1351,6	нежилое здание	140 000 000,00	103 580,94	<a href="https://yakutsk.cian.ru/sale/commercial/266800597/">https://yakutsk.cian.ru/sale/commercial/266800597/</a>
18	Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Красильникова, д. 7	140,0	нежилое здание	15 000 000,00	107 142,86	<a href="https://yakutsk.cian.ru/sale/commercial/291938848/">https://yakutsk.cian.ru/sale/commercial/291938848/</a>

Рыночная стоимость 1 кв. м. коммерческой недвижимости в г. Якутске варьируется в следующих диапазонах 30 000,00 – 238 828,97. Средняя стоимость 95 014,89 руб. за 1 кв.м.

Ценообразующие факторы на рынке офисно-торговых объектов и сходных типов объекта недвижимости

Ценообразующий фактор	Диапазоны значений ценообразующих факторов	Источники информации
Тип цены (цена предложения / цена сделки)	Сделка – 0%, Предложение: скидка [5-27%]	- Анализ рынка Оценщика - Справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А. - Справочные данные сайта Statrielt
Дата сделки, дата предложения	Конъюнктура рынка стабильная: 0%	- Анализ рынка Оценщика
Местоположение	[-85%; 150%]	- Анализ рынка Оценщика - Справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А.

Ценообразующий фактор	Диапазоны значений ценообразующих факторов	Источники информации
		- Справочные данные сайта Statriel
Общая площадь (фактор масштаба)	[-66%; 86%]	- Анализ рынка Оценщика - Справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А. - Справочные данные сайта Statriel
Расположение относительно красной линии	[-32%; 47%]	- Справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А. - Справочные данные сайта Statriel
Физическое состояние	[-42%; 72%]	- Справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А. - Справочные данные сайта Statriel
Материал стен	[-44%; 79%]	- Анализ рынка Оценщика - Справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А. - Справочные данные сайта Statriel
Этаж (для встроенных помещений)	[-27%; 38%]	- Анализ рынка Оценщика - Справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А. - Справочные данные сайта Statriel
Наличие отдельного входа	[-13%; 14%]	- Справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А. - Справочные данные сайта Statriel
Состояние отделки	[-36%; 56%]	- Анализ рынка Оценщика - Справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А. - Справочные данные сайта Statriel
Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	[-16%; 19%]	- Справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А. - Справочные данные сайта Statriel
Тип объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здание)	[-12%; 14%]	- Справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А. - Справочные данные сайта Statriel

## 11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Объектом оценки является:

- Здание (строение), назначение: нежилое, количество этажей: 3, в том числе подземных 0, площадь 1 328,0 кв. м., кадастровый номер 14:19:101013:187

Адрес (местонахождение) объекта оценки: Республика Саха (Якутия), г. Нерюнгри, ул. Северная, д. 8, здание; (см. раздел «Описание объекта оценки»).

Определение наиболее эффективного варианта использования объекта недвижимости в текущем состоянии базируется также на вышеприведенных 4-х критериях.

### **Законодательно разрешенное использование**

В том случае, если текущее разрешенное использование будет признано запрещенным, тогда необходимо будет перепрофилировать или снести объект. Различного рода ограничения и сервитуты (обременения) могут повлиять на возможные варианты использования объекта оценки.

Согласно ст. 35 «Виды и состав территориальных зон» Градостроительного кодекса Российской Федерации «В состав жилых зон могут включаться: 1) зоны застройки индивидуальными жилыми домами; 2) зоны застройки малоэтажными жилыми домами; 3) зоны застройки среднеэтажными жилыми домами; 4) зоны застройки многоэтажными жилыми домами; 5) зоны жилой застройки иных видов. В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду...».

Проведенное исследование не выявило законодательных ограничений, которые нарушал бы существующий вариант использования объекта.

### **Физически возможные варианты использования**

При проведении анализа необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений. Каждый из рассматриваемых вариантов использования должен быть физически возможен в данных условиях.

Проведенное исследование показало, что помещение оцениваемого объекта физически пригодно под производственно-складскую застройку.

### **Варианты использования недвижимости, которые максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости)**

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех законодательно и физически возможных вариантов при соответствующем уровне ассоциированных рисков, является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений.

Помещения объекта оценки используются в качестве офиса. Назначение помещений: нежилое. Использование объектов оценки в ином варианте, чем определенное требует значительных затрат на переоборудование и согласование. Следовательно, наиболее эффективным использованием нежилых помещений будет использование в качестве фактического использования.

Анализ НЭИ оцениваемого объекта недвижимости

Критерии	Возможные виды использования помещений
Физически возможные способы использования	Производственно-складское
Правомочные способы использования	Производственно-складское
Финансово осуществимые способы использования	Производственно-складское
Максимально эффективный способ использования	Производственно-складское

**Вывод:** Основываясь на проведенном анализе и принимая во внимание месторасположение объекта, правовой режим, физические условия и текущее состояние, Оценщик пришел к выводу, что оптимальным вариантом использования помещений оцениваемого объекта является текущее использование в качестве производственно-складского назначения, следовательно, наиболее эффективное использование объекта оценки: производственно-складское назначение.

## 12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

- Согласно п. 11 ФСО V «Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод».
- Согласно п. 4 ФСО V «Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения».
- Согласно п. 24 ФСО V «Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения».
- Согласно п. 2 ФСО V. В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки

В настоящем исследовании был применен один подход к оценке рыночной стоимости объектов оценки, а именно – сравнительный подход.

### • **Затратный подход**

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

Согласно ФСО V п.25: Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

- 1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
- 2) надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

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.

### • **Сравнительный подход**

Согласно ФСО V п.5: «Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- 1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- 2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- 3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- 4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

У оценщика достаточно достоверной информации для применения сравнительного подхода в настоящей оценке. Таким образом, Оценщик решил применить сравнительный подход.

### • **Доходный подход –**

Согласно ФСО V п.12: Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- 1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- 2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше

неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

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

В соответствии с Заданием на оценку объект оценки оценивается без земельного участка, т.к. у оценщика недостаточно достоверной информации для применения доходного подхода, вынужден отказаться от применения доходного подхода в настоящей оценке.

Исходя из целей и задач оценки предполагаемого использования результатов оценки, допущений, были применены следующие подходы:

№ п/п	Наименование	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
1.	Здание (строение), назначение: нежилое, количество этажей: 3, в том числе подземных 0, площадь 1 328,0 кв. м., Кадастровый номер 14:19:101013:187	Не применялся (отказ обоснован)	Применялся	Не применялся (отказ обоснован)

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Последовательность расчетов включаем в себя:

1. Расчет стоимости сравнительным подходом;
2. Заключение о рыночной стоимости оцениваемого объекта.

### 13. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

**Сравнительный подход.** При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

В рамках применения сравнительного подхода к оценке выделяют два метода:

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

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

Объект оценки расположен в г. Якутске. Поскольку рынок недвижимости г. Якутска достаточно развит, а объект оценки представлен нежилыми помещениями в рамках настоящего отчета применяется метод сравнения продаж. Далее вносятся поправки, учитывающие различия между оцениваемым объектом и аналогами.

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

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

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

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

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

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

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

#### 13.1. Расчет стоимости объекта оценки методом прямого сравнения продаж

##### 13.1.1. Описание сопоставимых объектов-аналогов (ФСО 7 п.22в)

В рамках данного отчета в соответствии с заданием на оценку стоимость права на земельный участок Оценщиком не определялась.

Согласно разделу 11 настоящего отчета, НЭИ оцениваемого объекта недвижимости является под производственно-складское здание, поэтому в качестве аналогов для проведения прямого сравнительного анализа предложений по купле-продаже выбраны здания производственно-складского назначения, расположенные в г. Мирный Мирнинского улуса, п. Депутатский Усть-Янского улуса, п. Усть-Нера Оймьяконского улуса РС (Я), сопоставимые с оцениваемым объектом по качественным и количественным характеристикам, т.к. на дату оценки было выявлено ограниченное количество предложений по продаже коммерческой недвижимости в г. Нерюнгри Нерюнгринского улуса.

Оценщику при выборе аналогов были доступны сведения о ценах предложениях по продаже из баз данных по коммерческой недвижимости, в т.ч.: АВИТО ([www.avito.ru](http://www.avito.ru)), база предложений по продаже и аренде недвижимости ЦИАН (<https://yakutsk.cian.ru>), Доска объявлений ([www.doska.ykt.ru](http://www.doska.ykt.ru)) и др. - расположенных в Республике Саха (Якутия). Основным правилом выбора аналогов был выбор зданий производственно-складского назначения,

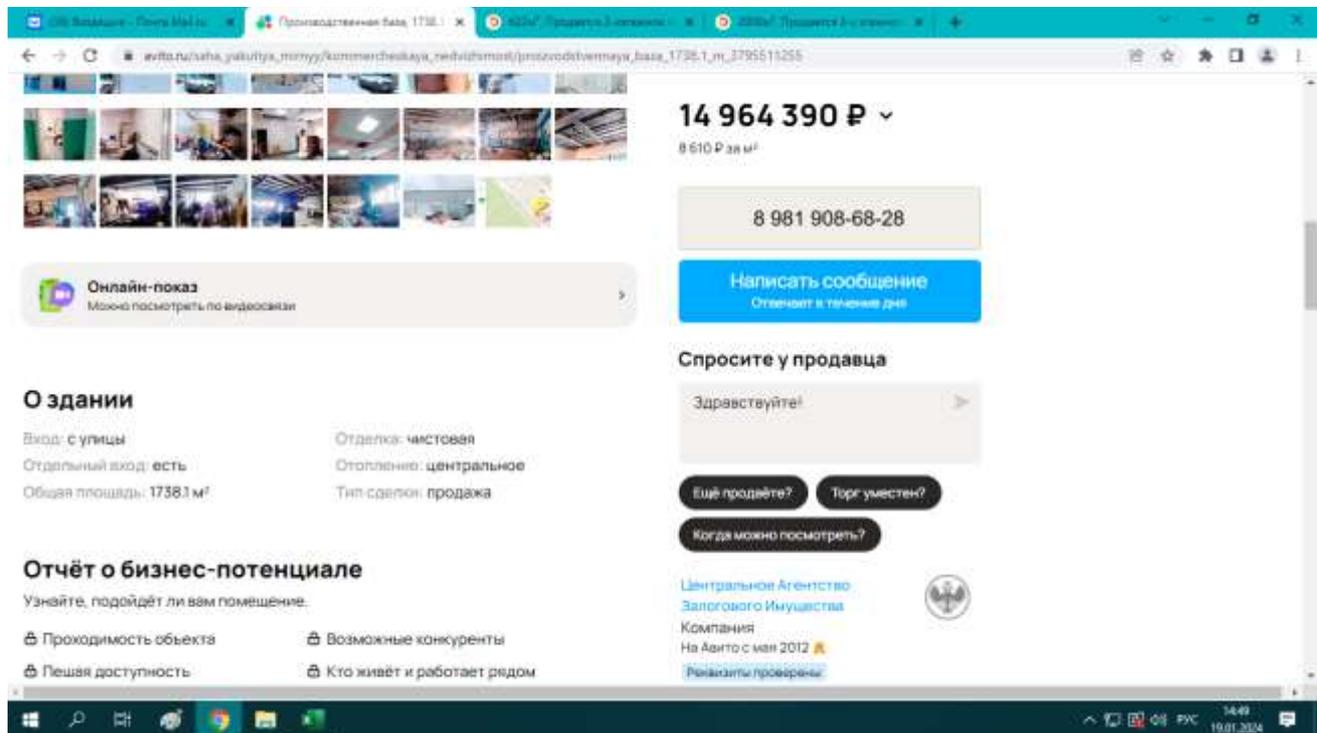
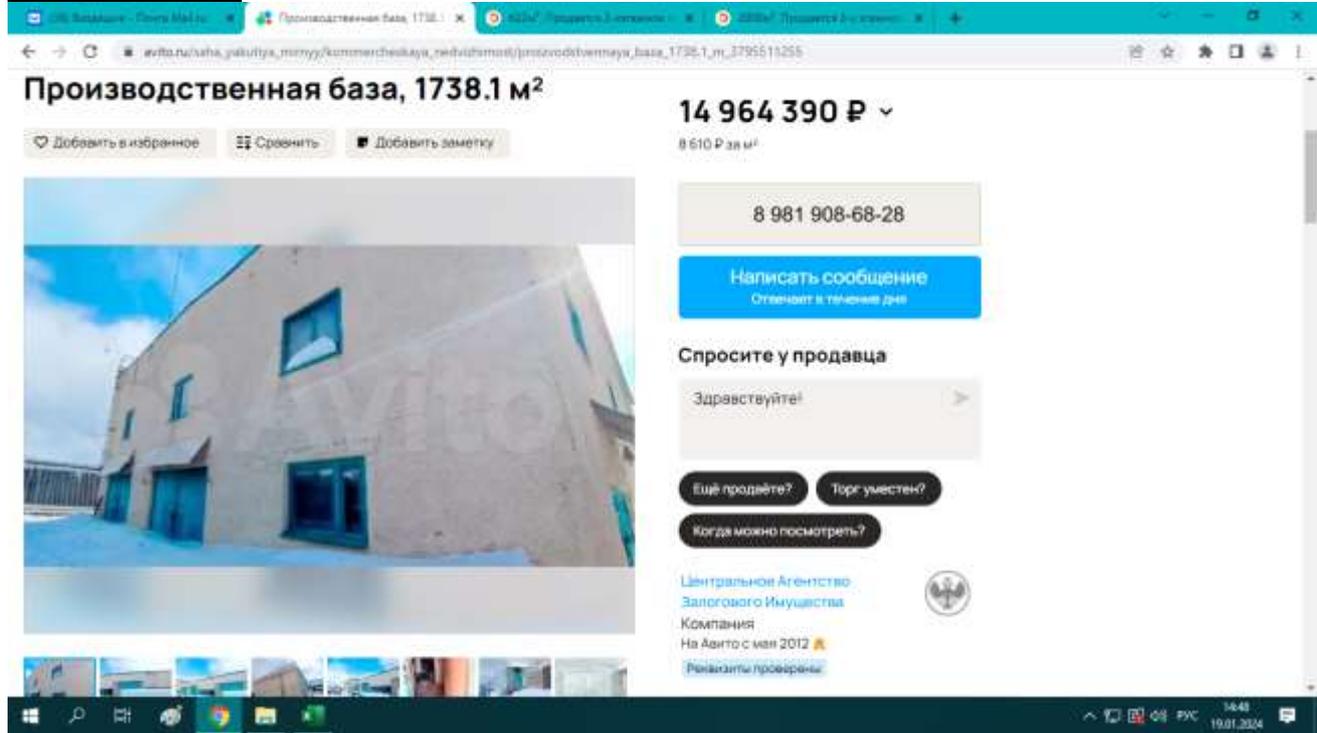
наиболее сходных объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам (т.е. имеющих минимальное количество отличий).

### Аналог 1

Источник информации:

[https://www.avito.ru/saha\\_yakutiya\\_mirnyy/kommercheskaya\\_nedvizhimost/proizvodstvennaya\\_baza\\_1738.1\\_m\\_3795511255](https://www.avito.ru/saha_yakutiya_mirnyy/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_1738.1_m_3795511255)

Снимок объявления:



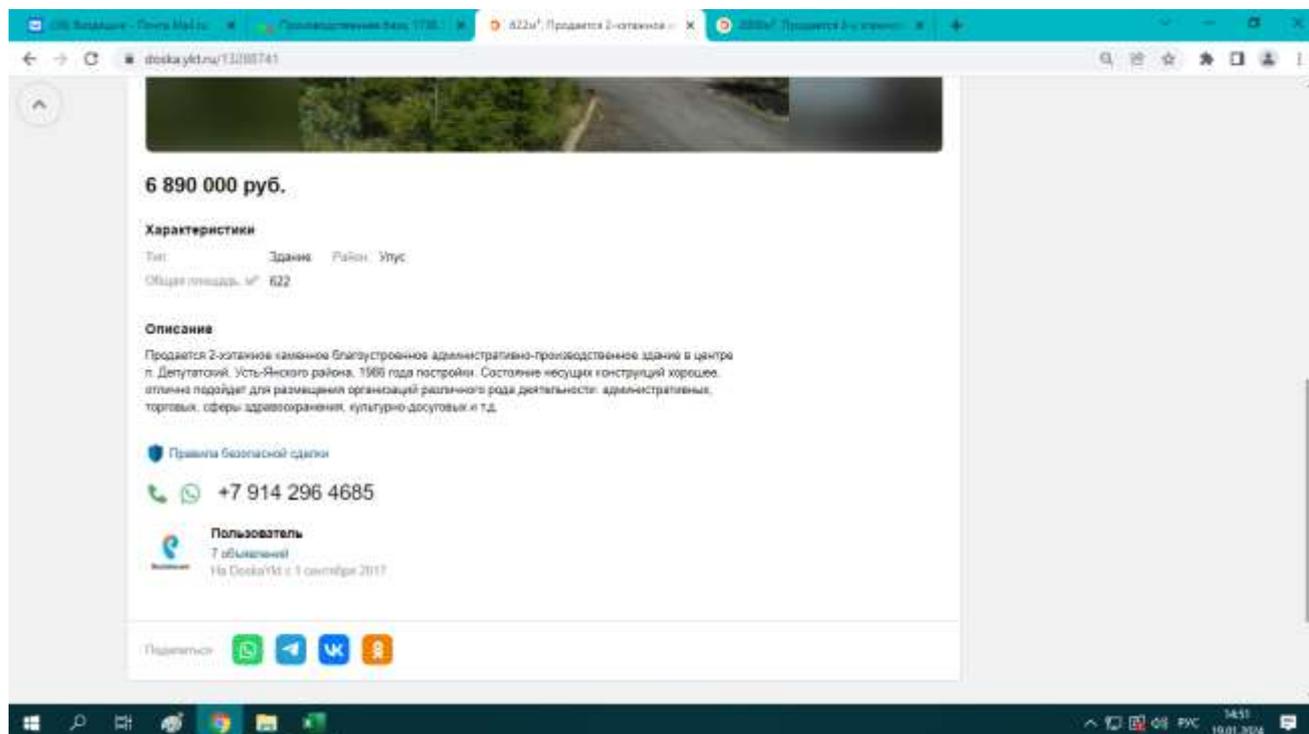
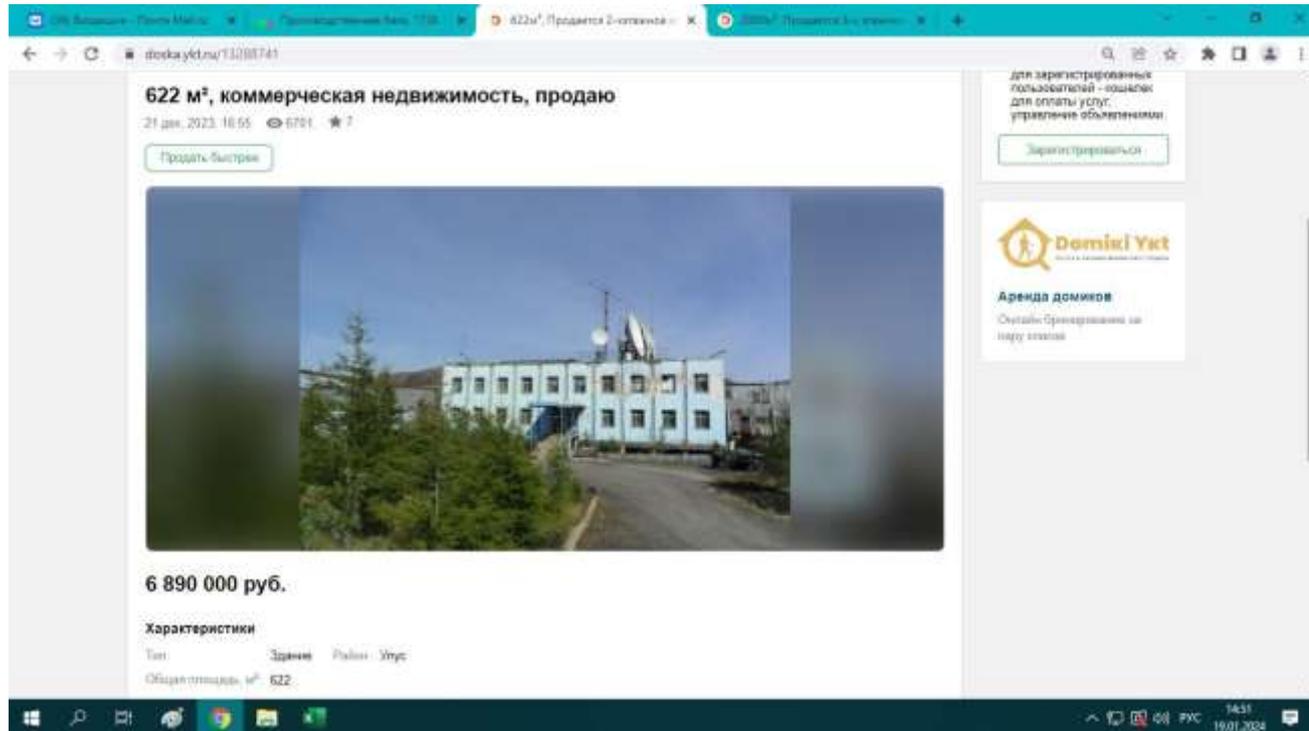
Автор, риелтор: тел. 89819086828

**Аналог 2**

Источник информации:

<https://doska.ykt.ru/13288741>

Снимок объявления:

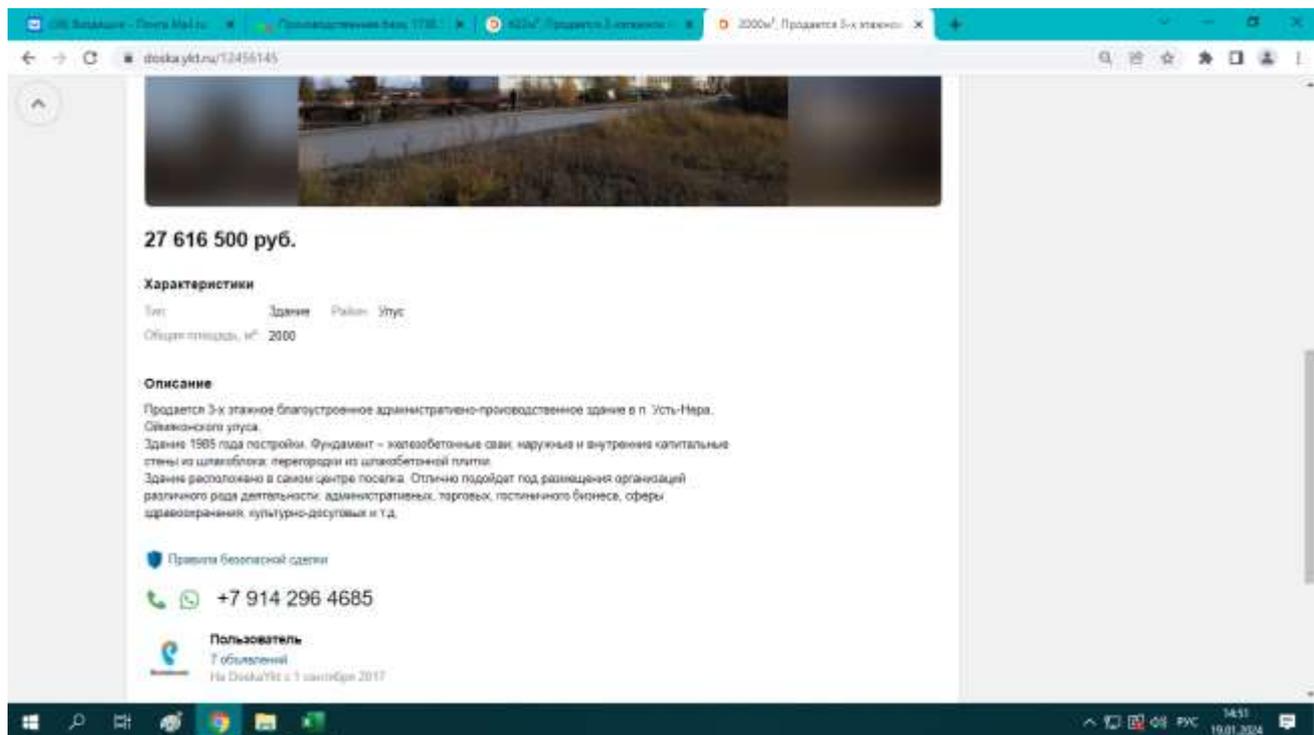
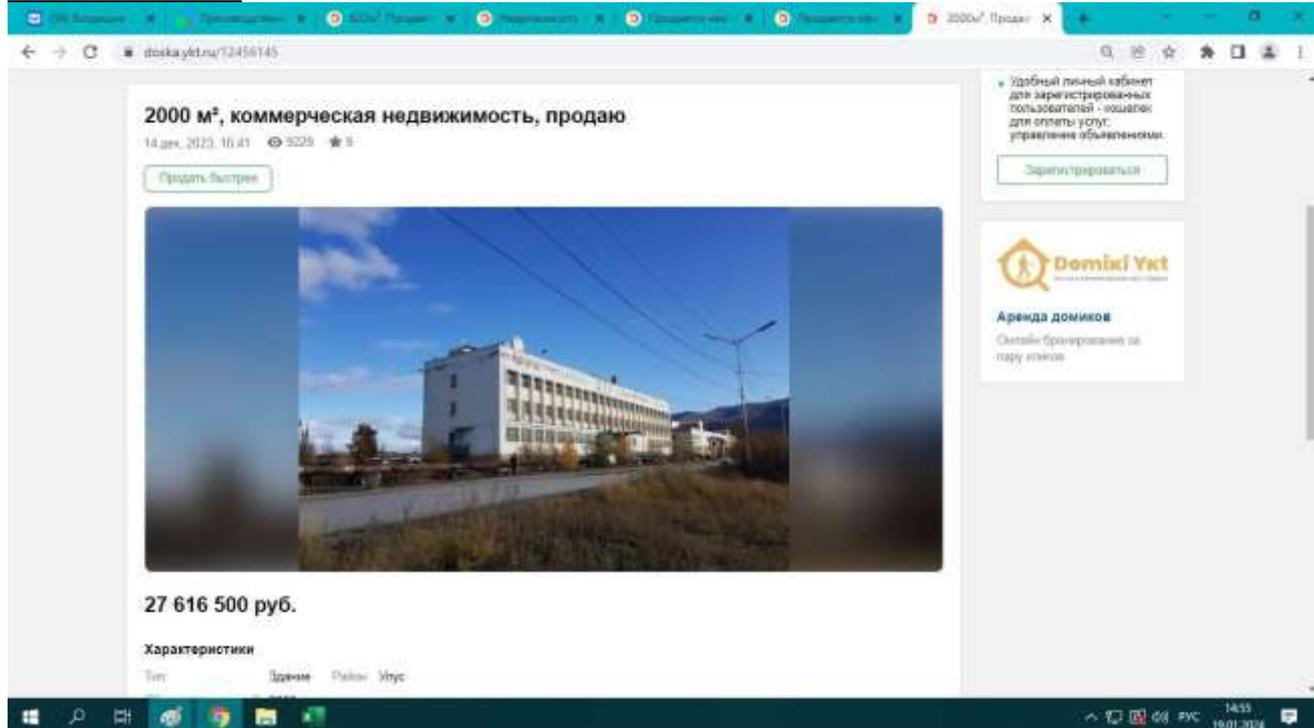


Автор, риелтор: тел. 89142964685

**Аналог 3**

Источник информации: <https://doska.ykt.ru/12456145>

Снимок объявления:



Автор, риелтор: тел. 89142964685

### 13.1.2. Выбор единицы сравнения (ФСО 7 п. 22г)

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

### 13.1.3. Описание и расчет вносимых корректировок при корректировании значения единицы сравнения для объектов-аналогов (ФСО 7 п. 22д, п. 22е)

В настоящем расчете были определены корректировки по ценообразующим факторам:

1. скидка на торг;
2. на время продажи/предложения;
3. на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
4. на функциональное назначение;
5. на местоположение (статус населенного пункта);
6. на тип и состояние внутренней отделки;
7. на группу капитальности здания;
8. на физическое состояние здания;
9. на этажность;
10. на общую площадь;
11. на тип здания (встроенное, пристроенное помещение / отдельно стоящее здание);
12. на электроснабжение (наличие).
13. на отопление (наличие).

Формула расчета скорректированной единицы сравнения:

$$Ц_{п} = Ц_{д} * K_{\text{коэф.}} \text{ или } Ц_{п} = Ц_{д} + K_{a}, \text{ где}$$

$Ц_{п}$  – скорректированная величина единицы сравнения (скорректированная цена) после применения корректировки;

$Ц_{д}$  – скорректированная величина единицы сравнения (скорректированная цена) до применения корректировки;

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

$K_{a}$  - абсолютная корректировка в руб./кв.м.

Ниже представлено непосредственно расчет и объяснение примененных корректировок.

№ п/п	Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 2		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 2
	Назначение, состав	Здание (строение)	Отдельстоящее здание с земельным участком	Отдельстоящее здание с земельным участком	Отдельстоящее здание с земельным участком
	Цена предложения (руб.)		14 964 390,00	6 890 000,00	27 616 500,00
	Цена предложения (руб. за 1 кв. м.)		8 609,63	11 077,17	13 808,25
1	Сделка\предложение (наличие торга)		Предложение	Предложение	Предложение
	Корректировка, коэф.		0,826	0,826	0,826
	Цена после корректировки, руб.		7 111,55	9 149,74	11 405,61
2	Время прод./предл.	Дата оценки Декабрь, 2023 г.	Декабрь, 2023 г.	Декабрь, 2023 г.	Декабрь, 2023 г.
	Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00
	Цена после корректировки, руб.		7 111,55	9 149,74	11 405,61
3	передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00
	Цена после корректировки, руб.		7 111,55	9 149,74	11 405,61
4	Состав	производственно-складская недвижимость	производственно-складская недвижимость	производственно-складская недвижимость	производственно-складская недвижимость
	Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00
	Цена после корректировки, руб.		7 111,55	9 149,74	11 405,61
5	Местоположение (статус населенного пункта)	Республика Саха (Якутия), г. Нерюнгри, ул. Северная, д. 8, здание	Республика Саха (Якутия), Мирнинский улус, г. Мирный	Республика Саха (Якутия), Усть-Янский улус, п. Депутатский	Республика Саха (Якутия), Оймяконский улус, п. Усть-Нера
	Корректировка, коэф.		1,00	1,19	1,19
	Цена после корректировки, руб.		7 111,55	10 888,19	13 572,68
6	Тип и состояние отделки	Без отделки	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
	Корректировка, коэф.		0,82	0,82	0,82
	Цена после корректировки, руб.		5 831,47	8 928,32	11 129,60
7	Материал стен	Смешанный (II)	Крупноблочные (II)	Блочные (I)	Блочные (I)
	Корректировка, коэф.		1,00	0,98	0,98
	Цена после корректировки, руб.		5 831,47	8 749,75	10 907,01
8	Физическое состояние	Неудовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
	Корректировка, коэф.		0,71	0,71	0,71
	Цена после корректировки, руб.		4 140,34	6 212,32	7 743,97
9	Этажность	3	2	2	3
	Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00
	Цена после корректировки, руб.		4 140,34	6 212,32	7 743,97
10	Общая площадь, кв.м.	1 328,00	1738,1	622,0	2000,0
	Корректировка, коэф.		1,00	0,84	1,00
	Цена после корректировки, руб.		4 140,34	5 218,35	7 743,97
11	Тип объекта	Отдельстоящее здание	Отдельстоящее здание	Отдельстоящее здание	Отдельстоящее здание
	Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00
	Цена после корректировки, руб.		4 140,34	5 218,35	7 743,97
12	Электроснабжение	Отсутствует	В наличии	В наличии	В наличии
	Корректировка, коэф.		0,95	0,95	0,95
	Цена после корректировки, руб.		3 933,33	4 957,43	7 356,78

13	Отопление	Отсутствует	В наличии	В наличии	В наличии
	Корректировка, коэф.		0,800	0,800	0,800
	Цена после корректировки, руб.		3 146,66	3 965,95	5 885,42
	Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/saha_yakutiya_mirnyy/kommercheskaya_nedvizh_imate/proizvodstvennaya_baza_17_38.1_m_3795511255">https://www.avito.ru/saha_yakutiya_mirnyy/kommercheskaya_nedvizh_imate/proizvodstvennaya_baza_17_38.1_m_3795511255</a>	<a href="https://doska.ykt.ru/13288741">https://doska.ykt.ru/13288741</a>	<a href="https://doska.ykt.ru/12456145">https://doska.ykt.ru/12456145</a>
	Контактный телефон		89819086828	89142964685	89142964685
	<b>Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.</b>		<b>3 146,66</b>	<b>3 965,95</b>	<b>5 885,42</b>
	Отношение цены предложения к скорректированной цене		2,74	2,79	2,35
	Суммарная корректировка по модулю с учетом корректировки на торг		0,44	0,43	0,52
	Весовой коэффициент		0,3381	0,3402	0,3217
	Стоимость 1 кв. м. (руб.)		<b>4 306,43</b>		
	<b>Стоимость объекта с учетом земельного участка (округленно) (руб.)</b>		<b>5 719 000,00</b>		
	<b>Корректировка на долю стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости</b>		<b>0,16</b>		
	<b>Стоимость земельного участка (руб.)</b>		<b>915 040,00</b>		
	<b>Стоимость объекта недвижимости без учета земельного участка (руб.)</b>		<b>4 803 960,00</b>		

**Обоснование величин поправок:**

**1. Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки (корректировка на торг):** По мнению Оценщика, объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов.

Величина попр. коэф. определена по справочнику оценщика и принята равной среднему значению по доверительному интервалу в размере 17,4% или в коэф. 0,826<sup>3</sup>.

Класс объектов	Нективный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,4%	16,1%	18,8%

**2. Корректировка на время продажи/предложения.** Данная корректировка учитывает разницу во времени, в случае использования аналогов, сделки по которым были осуществлены ранее, относительно даты оценки. Дата оценки 25 декабря 2023 г.

- В данном случае Аналоги выставлены на продажу в декабре 2023 г. так как разница во времени не значительная, поправочный коэф. не применялся.

**3. Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав:** Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Объект оценки находится на праве общей долевой собственности, все Аналоги сравнения – на праве собственности, корректировки по данному элементу не требуются. Объект оценки не имеет обременение (ограничение) права, как и все Аналоги сравнения, соответственно корректировки не применялись.

**4. Корректировка на функциональное назначение объекта:** По классификации недвижимости (функциональному назначению), объекты оценки и все Аналоги сравнения относятся к производственно-складской недвижимости, попр. коэф. не применялся.

Классификация недвижимости разделена на 4 основные группы:

- производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов;
- офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов;
- земельные участки;
- жилая недвижимость.

\**Определение данной классификации определено в справочниках оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера.*

**5. Корректировка на местоположение (статус населенного пункта):** На стоимость объекта также влияет местоположение объекта, равно так же, как и инфраструктура, окружающая застройка. Объект, расположенный в «центре», т.е. в зоне с наиболее развитой инфраструктурой, ценится дороже, чем объект, расположенный на периферии, т.к. стоимость объекта увеличивается по мере его наилучшего и выгодного месторасположения.

Объект оценки расположен в г. Нерюнгри Нерюнгринского района (статус населенного пункта III – Райцентры с развитой промышленностью).

Аналог сравнения №1 расположен в г. Мирный Мирнинского района (статус населенного пункта III – Райцентры с развитой промышленностью), корректировка не применялась.

Аналоги сравнения №2 и 3 расположены п. Депутатский Усть-Янского района и п. Усть-Нера Оймьяконского района (статус населенного пункта IV – Райцентры сельскохозяйственных районов), корректировка не применялась.

Корректировка на данный фактор производилась согласно корректирующим коэффициентам, которые приведены в нижеследующей таблице<sup>4</sup>.

**Статус населенного пункта**

Статус населенного пункта	Отношение цен жилых домов по районам области по отношению к областному центру
I	Областной центр
II	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
III	Райцентры с развитой промышленностью
IV	Райцентры сельскохозяйственных районов
V	Прочие населенные пункты

<sup>3</sup> Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.. Под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2020 г., стр. 347, табл. 211

<sup>4</sup> Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.. Под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2020 г., стр. 81, табл. 10

**Матрицы коэффициентов**

цены		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,20	1,36	1,61	1,98
	II	0,83	1,00	1,13	1,34	1,64
	III	0,74	0,89	1,00	1,19	1,46
	IV	0,62	0,75	0,84	1,00	1,23
	V	0,51	0,61	0,69	0,82	1,00

№ п/п	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Статус населенного пункта	III	III	IV	IV
Размер корректировки, коэфф.		1,00	1,19	1,19

6. **Корректировка на тип и состояние отделки:** Объект оценки рассматривается «Без отделки». Все Аналоги сравнения в «Удовлетворительном» состоянии. Применялся понижающий попр. коэф. в размере 0,82. Корректировка на данный фактор производилась согласно корректирующим коэффициентам, которые приведены в нижеследующей таблице<sup>5</sup>.

Цены (арендные ставки) производственно-складских объектов		аналог		
		хорошая	удовл.	без отделки
объект оценки	хорошая	1,00	1,18	1,45
	удовл.	0,85	1,00	1,23
	без отделки	0,69	0,82	1,00

7. **Корректировка на группу капитальности здания:** Здания, в которых используются такие строительные материалы, как шлакоблок, металлоконструкции, брус, существенно отличаются друг от друга. Разница в стоимостях таких материалов, как кирпич, шлакоблок, сборные железобетонные конструкции незначительная. В данном случае у Объекта оценки смешанный тип - II группы капитальности

№ п/п	Наименование	Группа капитальности	Площадь, кв.м.	Доля единицы в общей площади Объекта оценки	Средневзвешанный результат поправочного коэфф. на группу капитальности
1	Б	2	1013,9	0,763	1,527
2	Б1	4	133,3	0,100	0,402
3	Б2	1	180,8	0,136	0,136
			<b>1328,00</b>	<b>1,00</b>	<b>2</b>

<sup>5</sup> Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.. Под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2020 г., стр. 256, табл. 148

У Аналога сравнения группа капитальности - II, корректировка не применялась. Аналоги сравнения №2 и 3 является строением I группы капитальности, была принята корректировка в размере 0.98. Величина поправочного коэффициента определена в соответствии со Сборником укрупнённых показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений (см. ниже).

Группа капитальности по сборникам укрупненных показателей	Поправочные коэффициенты для перехода к другим группам капитальности (для торговых баз, складов, хранилищ, холодильников, ледников и мелких производственных предприятий)				
	I	II	III	IV	V
I	1,00	<b>0,98</b>	0,92	0,77	0,71
II	1,02	1,00	0,94	0,78	0,73
III	1,09	1,06	1,00	0,83	0,78
IV	1,3	1,27	1,19	1,00	0,93
V	1,4	1,37	1,29	1,10	1,00

**8. Корректировка на физическое состояние здания:** Объект оценки находится в «Неудовлетворительном» состоянии. Все Аналоги сравнения в «Удовлетворительном» состоянии, попр. коэф. применялся в размере 0,71<sup>6</sup>.

цены производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,23	1,75
	удовл.	0,81	1,00	1,41
	неудовл.	0,57	0,71	1,00

**9. Корректировка на этажность:** Данная корректировка учитывает разницу в этажности зданий и сооружений. В нашем случае, Объекты оценки представлены 1-этажными строениями. Все Аналоги представлены одно-/двух-/трех-/этажными зданиями, поправочный коэф. не применялся, т.к. в соответствии с анализом рынка недвижимости производственные базы различной этажности при прочих равных не различаются в стоимости 1 кв.м.

**10. Корректировка на общую площадь (фактор масштаба):** Стоимость зданий возрастает соразмерно величине их площади, ограничиваясь при этом снижением стоимости 1 кв. м. (принцип «оптовости»). В виду расхождения по площади между объектом оценки и аналогами, была принята корректировка на площадь (масштаб).  
Корректировка на данный фактор производилась согласно корректирующим коэффициентам, которые приведены в нижеследующей таблице<sup>7</sup>.

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь, кв.м.	1 328,00	1738,1	622,0	2000,0
Фактор масштаба	1000-5000	1000-5000	500-1000	1000-5000
Корректировка, коэфф.		1,00	0,84	1,00

Площадь, кв.м		усредненные данные по России						
		аналог						
		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000
объект оценки	0-300	1,00	1,13	1,22	1,44	1,61	1,75	1,82
	300-500	0,89	1,00	1,08	1,28	1,43	1,56	1,61
	500-1000	0,82	0,93	1,00	1,18	1,32	1,44	1,49
	1000-5000	0,69	0,78	0,84	1,00	1,12	1,22	1,26
	5000-10000	0,62	0,70	0,76	0,89	1,00	1,09	1,13
	10000-20000	0,57	0,64	0,69	0,82	0,92	1,00	1,04
	>20000	0,55	0,62	0,67	0,79	0,89	0,97	1,00

**11. Корректировка на тип здания (встроенное, пристроенное помещение / отдельно стоящее здание) (наличие):** Объект оценки и Аналоги сравнения являются отдельно стоящими зданиями, корректировка не применялась.

<sup>6</sup> Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.. Под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2020 г., стр. 247, табл. 140

<sup>7</sup> Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.. Под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2020 г., стр. 76, табл. 193

**12. Корректировка электроснабжение (наличие):** Объект оценки без электроснабжения, у всех Аналогов электроснабжение в наличии, применялся понижающий попр. коэф. в размере 0,95. Величина поправочного коэффициента была взята со справочника оценщика «СтатРиелт».

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	0,56	0,80	<b>0,67</b>
2	Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,86	0,93	<b>0,89</b>
3	Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,88	0,95	<b>0,92</b>
4	Системы автоматического пожаротушения зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,95	0,99	<b>0,97</b>
5	Системы комплексного видеонаблюдения и охраны зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,96	0,99	<b>0,98</b>

**13. Корректировка отопление (наличие):** Объект оценки без отопления, у всех Аналогов отопление в наличии, применялся понижающий попр. коэф. в размере 0,80. Величина поправочного коэффициента была взята со справочника оценщика «СтатРиелт».

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	0,56	0,80	<b>0,67</b>
2	Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,86	0,93	<b>0,89</b>
3	Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,88	0,95	<b>0,92</b>
4	Системы автоматического пожаротушения зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,95	0,99	<b>0,97</b>
5	Системы комплексного видеонаблюдения и охраны зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,96	0,99	<b>0,98</b>

**Расчет весового коэффициента по каждому аналогу определен по формуле:**

$$K = \frac{1/(\sum_{i=1}^n S_i + 1)}{1/(\sum_{i=1}^n S_i + 1) + 1/(\sum_{i=2}^n S_i + 1) + \dots + 1/(\sum_{i=n}^n S_i + 1)}$$

где: K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S<sub>1...n</sub> – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S<sub>1</sub> – сумма корректировок 1-го аналога;

S<sub>2</sub> – сумма корректировок 2-го аналога;

S<sub>n</sub> – сумма корректировок n-го аналога.

**Следовательно, расчет стоимости 1 кв.м. определяется по формуле:**

$$\text{Стоимость 1 кв.м.} = (A_1 * K_1) + (A_2 * K_2) + (A_3 * K_3) + (A_4 * K_4) + (A_5 * K_5),$$

где: A<sub>1,2...5</sub> – стоимость 1 кв.м. каждого из аналогов после корректировок (скорректированная цена);

K<sub>1,2...5</sub> – весовой коэффициент каждого из аналогов.

**Корректировка на долю стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости**

В соответствии с Заданием на оценку земельный участок не входит в состав Объекта оценки. Так как все Аналоги сравнения выставлены на продажу с земельным участком, Оценщик решил применить корректировку на долю стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости в размере 0,16. Величина поправочного коэффициента была взята со справочника оценщика «СтатРиелт».

Итоги расчета СтатРиелт (<http://statrielt.ru/>) на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

1	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,09	0,21	<b>0,14</b>
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	0,32	<b>0,21</b>
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	0,22	<b>0,16</b>

Проведя соответствующую процедуру расчета, Оценщик пришел к выводу, что по состоянию на дату оценки стоимость объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода, составляет, с учетом НДС, округленно: 4 803 960,00 (Четыре миллиона восемьсот три тысячи девятьсот шестьдесят) рублей, 00 коп.

#### 14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Учитывая, что в рамках настоящего отчета об оценке применен только один подход, его результатам присвоен вес в размере единицы. Следовательно, результат полученный данным подходом будет соответствовать итоговой рыночной стоимости.

<i>Наименование подхода</i>	<i>Результаты, полученные при реализации подхода (руб.)</i>	<i>Веса</i>
Затратный подход	<i>Не применялся</i>	-
Сравнительный подход	4 803 960,00	1,0
Доходный подход	<i>Не применялся</i>	-
<b>Итоговая величина рыночной стоимости</b>	4 803 960,00	

#### В РЕЗУЛЬТАТЕ ПРОВЕДЕННОГО ИССЛЕДОВАНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СОСТАВЛЯЕТ:

**4 803 960,00 (ЧЕТЫРЕ МИЛЛИОНА ВОСЕМЬСОТ ТРИ ТЫСЯЧИ ДЕВЯТЬСОТ ШЕСТЬДЕСЯТ) РУБЛЕЙ, 00  
КОПЕЕК, С УЧЕТОМ НДС.**

### Заявление о проведенной оценке (сертификат оценки)

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

- Все факты, изложенные в настоящем отчете, Оценщиком проверены. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводились анализ, предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и профессиональных навыков, и являются, на взгляд Оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
- Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми Оценщиком предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой личные беспристрастные профессиональные формулировки Оценщика.
- В отношении объекта оценки, являющегося предметом настоящего отчета, Оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также Оценщик не состоит в родстве, не имеет никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами объекта оценки или намеревающихся совершить с ним сделку.
- В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора.
- Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика и такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком Оценщика.
- Не допускалось вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика, которое могло негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.
- Задание на оценку не основывалось на требованиях определения минимального, максимального, или заранее оговоренного результата.
- Оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью объекта оценки или с деятельностью, по его оценке, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости объекта оценки, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с объектом оценки.
- Исполнитель по заданию на оценку к договору на оценку имущества № 1290-О-23 от 25.12.2023 г. не имеет имущественного интереса в объекте оценки, не является аффилированным лицом Заказчика оценки.
- Анализы, мнения и выводы осуществлялись, а отчет об оценке объекта оценки составлен в полном соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки, утвержденными Министерства экономического развития РФ.
- В ходе подготовки отчета об оценке никто не оказывал Оценщику существенной профессиональной помощи.
- Результат оценки признается действительным на дату оценки.

Оценщик ООО «Оценочная фирма Стандарт»  
Коржова Сардана Валерьевна

Директор ООО «Оценочная фирма Стандарт»  
Ведерникова Марианна Александровна



## 15. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ

### **Законы, нормативные акты, стандарты, использованные при проведении оценки:**

- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Налоговый кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 16.10.2014 г.;
- СПОД РОО 2020 г.

### **Методические материалы использованные при проведении оценки:**

- Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2002. – 512 с.: ил.
- Джек Фридман, Николас Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости, Перевод с английского, Дело, Лтд. М., 1995 – 480 с.
- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 г. № 568-р;
- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 г. № 1102-р
- Методика определения физического износа гражданских зданий, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27 октября 1970г. № 404.
- Ведомственные строительные нормы ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий», утвержденные приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР от 24 декабря 1986 года N 446.

### **Источники общей информации, использованные при проведении оценки:**

- Оценка недвижимости / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. М.: Финансы и статистика, 2006.
- Оценка стоимости недвижимости: Учебник пособие. /С.В. Грибовский. – М.: Маросейка, 2009 г. – 432 с.
- Очерки экономической теории. Актуальные проблемы. Часть II. Под общей редакцией Н.Ю. Яськовой. Консалтинговый центр МАГМУ Российской Академии государственной службы при Президенте Российской Федерации, М.: 2006г.с.52-94.
- Петров В.И. Оценка стоимости земли. М. : Финансовая академия при Правительстве РФ, 2005.
- Шеремет А. Д., Сайфулин Р. С, Негашев Е. В. Методика финансового анализа. — М.: ИНФРА-М, 2007.
- Девелопмент, современная концепция развития недвижимости С. Н. Максимов, Издательство «Норма» 2005 г.;
- Иванова Е. Н. Оценка стоимости недвижимости. — М.: Кно-Рус, 2008г.
- Периодическое издания Комитета государственной статистики РС (Я) «Социально-экономическое положение РС (Я)»;
- Техническая инвентаризация недвижимости. Сборник официальных данных материалов. МОБТИ, 1999. М.: ООО «Можайск-Тера» 1999 г;
- Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода, под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2021 г.;

### **Перечень документов, определяющих количественные и качественные характеристики объекта оценки, полученных от Заказчика:**

- Выписка из ЕГРН от 29.11.2021 г.;
- Технический паспорт на здание от 26.11.2004 г.

## 16. ПРИЛОЖЕНИЯ

- Приложение 1. Иллюстративные материалы;
- Приложение 2. Задание на оценку;
- Выписка из ЕГРН от 29.11.2021 г.;
- Технический паспорт на здание от 26.11.2004 г.;
- Свидетельство о членстве в саморегулирующей организации оценщиков (включен в реестр членов РОО 22.11.2016 г, рег. №010031) от 22.07.2020 г.;
- Полис обязательного страхования в АО «АльфаСтрахование», страховой полис - договор № W791R/776/50006/23 от 30 октября 2023 г., срок действия с 08.11.2023 г. по 07.11.2024 г.;
- Полис обязательного страхования в АО «АльфаСтрахование», страховой полис - договор № W791R/776/500003/23 от 06 марта 2023 г., срок действия с 25.12.2023 г. по 22.03.2024 г.;

- 
- Квалификационный аттестат №024592-1 от 08.07.2021 г.;
  - Диплом о профессиональной переподготовке в Федеральном государственном образовательном учреждении высшего образования «Саратовский государственный технический университет имени Гагарина Ю.А.», по программе: «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». По профилю направления 38.03.01 «Экономика» №642403767256 от 31.08.2016 г.

**ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ИЛЛЮСТРАТИВНЫЕ МАТЕРИАЛЫ**













**ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ  
ДОГОВОР НА ОЦЕНКУ ИМУЩЕСТВА №1290-О-23 от 25.12.2023 г.**

<p><b>Объект оценки, включая права на объект оценки ФСО IV п. 3.1</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Здание (строение), назначение: нежилое, количество этажей: 3, в том числе подземных 0, площадь 1 328,0 кв. м., кадастровый номер 14:19:101013:187</li> </ul> <p>Адрес (местонахождение) объекта оценки: Республика Саха (Якутия), г. Нерюнгри, ул. Северная, д. 8, здание;</p> <p><i>Имущественные права:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Право собственности. Субъекты права: Муниципальное образование «Нерюнгринский район»</li> <li>Право хозяйственного ведения. Субъекты права: Муниципальное унитарное предприятие муниципального образования «Нерюнгринский район» «Нерюнгринская городская типография»</li> </ul> <p>Ограничения (обременения) оцениваемых прав:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Право собственности. Субъекты права: Муниципальное образование «Нерюнгринский район» - не зарегистрировано</li> <li>Право хозяйственного ведения. Субъекты права: Муниципальное унитарное предприятие муниципального образования «Нерюнгринский район» «Нерюнгринская городская типография» - запрещение регистрации</li> </ul>
<p><b>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) ФСО 7 п. 8</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Здание (строение), назначение: нежилое, количество этажей: 3, в том числе подземных 0, площадь 1 328,0 кв. м., кадастровый номер 14:19:101013:187</li> </ul> <p>Адрес (местонахождение) объекта оценки: Республика Саха (Якутия), г. Нерюнгри, ул. Северная, д. 8, здание</p>
<p><b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики ФСО 7 п. 8</b></p>	<p>Характеристики объекта оценки приведены:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Выписка из ЕГРН от 29.11.2021 г.;</li> <li>Технический паспорт на здание от 26.11.2004 г.</li> </ul>
<p><b>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки ФСО 7 п. 8, ФСО IV п. 3.1</b></p>	<p>Права, учитываемые при оценке объекта оценки:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Право собственности. Субъекты права: Муниципальное образование «Нерюнгринский район» - не зарегистрировано</li> <li>Право хозяйственного ведения. Субъекты права: Муниципальное унитарное предприятие муниципального образования «Нерюнгринский район» «Нерюнгринская городская типография» - запрещение регистрации</li> </ul> <p><i>*Оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии ограничений (обременений) прав</i></p>
<p><b>Цель оценки ФСО IV п. 3.2</b></p>	<p>Определение рыночной стоимости</p>
<p><b>Вид стоимости (предпосылки стоимости) ФСО IV п. 3</b></p>	<p>Рыночная стоимость объекта оценки в предпосылке о текущем использовании (Федеральный закон №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в РФ»)</p>
<p><b>Форма составления отчета об оценке (п. 3.9 ФСО IV)</b></p>	<p>Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и в форме электронного документа</p>
<p><b>Дата оценки ФСО IV п. 3.5</b></p>	<p>25.12.2023 г. (так как на эту дату были предоставлены документы и фотографии Заказчиком)</p>
<p><b>Степень детализации работ по осмотру (полный, частичный с указанием критериев, без проведения осмотра)</b></p>	<p>Осмотр объекта оценки не производился, ввиду удаленности местонахождения. Оценщик исходит из допущения, что качественные и количественные характеристики объекта оценки можно с достаточной степенью достоверности определить на основе данных и сведений, полученных в результате интервьюирования заказчика и анализа представленной документации на оцениваемые объекты. Заказчиком предоставлены иллюстративные материалы 25.12.2023 г.</p>
<p><b>Соблюдение требований законодательства РФ</b></p>	<p>Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»</p>
<p><b>Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку</b></p>	<p>Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в Разделе 5.</p>
<p><b>Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов ФСО IV п. 4.2</b></p>	<p>Не привлекались</p>
<p><b>Формы представления итоговой стоимости ФСО IV п. 4.4</b></p>	<p>Итоговая стоимость указывается в виде конкретной величины, выраженной в российских рублях, без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость</p>
<p><b>Иные специфические требования к отчету об оценке</b></p>	<p>Не предусмотрены</p>
<p><b>Специфические требования к отчету об оценке ФСО IV п. 4.5</b></p>	<p>Не предусмотрены</p>

<b>Ограничение на использование, распространение и публикацию отчета об оценке</b>	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
<b>Оценщик проводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость (ФСО 7 п. 30)</b>	Не приводит

**Исполнитель:**

**ООО «Оценочная фирма «Стандарт»**

РС(Я), г. Якутск, ул. Лермонтова, д. 67  
 тел.(факс) : 404-888  
 e-mail: ofstandart@mail.ru  
 ИНН 1435119130  
 ОГРН 1021401051022  
 Р/с 40702810476000006213  
 Якутское отделение №8603 ПАО Сбербанк  
 г. Якутск Доп. Офис №8603/060  
 К/с 30101810400000000609  
 БИК 049805609

**Директор**

\_\_\_\_\_/ **Ведерникова М.А.**  
 м.п.

**Заказчик:**

**МУП МО «НР» «МУП»**

678960, Республика Саха (Якутия),  
 Г. Нерюнгри, пр. Дружбы Народов,  
 д. 29. оф.8,9  
 ОГРН 1021401004602  
 ИНН 1434000100 КПП 143401001  
 Р/с 40702.810.5.76000017432 ЯКУТСКОК ОТДЕЛЕНИЕ  
 №8603 ПАО СБЕРБАНК  
 К/с 30101.810.4.00000000609  
 БИК 049805609  
 Эл.адрес: mup\_mup@internet.ru  
 Тел. 8(41147) 46165

**Директор**

\_\_\_\_\_/ **Седелников Е.А.**

Центр филиала федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федерального агентства государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Саха (Якутия)»  
в городе Якутске

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 записи Единого государственного реестра недвижимости:

Лист 1 Лист 1

Заголовок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
29.11.2021г. № КУВН-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		
Вид 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

Заголовок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
29.11.2021г. № КУВН-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 размещения помещений, машино-мест на этаже (планы этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	КЗБЮ		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		

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

Лист 2 из 3

Данные об объекте недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
29.11.2021г. № КУВН-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 14-14-08/010/2009-437 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: 1021461004602
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:	Запретные регистрации	
	дата государственной регистрации:	06.08.2021 07:54:33	
	номер государственной регистрации:	14:19:101013:187-14/19/2021-1	
	срок, на который устанавливается ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	До снятия запрета	
	лицо, в пользу которого устанавливается 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 (з/б), № 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

Данные об объекте недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
29.11.2021г. № КУВН-002/2021-158255584			
Кадастровый номер:		14:19:101013:187	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявления 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 поступающих, 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.	



РЕСПУБЛИКА САХА (ЯКУТИЯ)

ГУП "Нерюнгринское БТИ"

ТЕРРИТОРИЯ ПОДЧИНЕННАЯ АДМ. Г. НЕРЮНГРИ

## Технический паспорт

на \_\_\_\_\_  
здание  
(назначение нежилого строения)

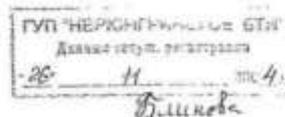
район Нерюнгринский

город(пос. Нерюнгри

улица(пер. Северная , 8

квартал № \_\_\_\_\_

инв. № 1



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



**IV. Общие сведения**

Назначение здание  
 Использование по назначению  
 Количество мест (мощность) \_\_\_\_\_  
 а) \_\_\_\_\_  
 б) \_\_\_\_\_  
 в) \_\_\_\_\_  
 г) \_\_\_\_\_

**V. Исчисление площадей и объемов здания и его частей**

(подвалов, пристроек и т.п.)

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м)	Высота (м)	Объем (куб.м)
1	2	3	4	5	6
Б	Здание	$7,71 \cdot 4,58$	35,3	2,6	92
		$2,20 \cdot 1,80$	4	2,5	10
		$6,50 \cdot 8,08$	52,5	9,58	503
		$2,84 \cdot 6,69 + 12,76 \cdot 25,15$	340	8,21	2791
		$4,20 \cdot 5,70$	23,9	3	72
		$5,05 \cdot 5,05$	25,5	2,57	66
		$3,73 \cdot 2,92$	10,9	2,6	28
		$9,52 \cdot 19,59$	186,5	3,65	681
Б1		$4,80 \cdot 8,50 + 0,62 \cdot 0,40$	41	3,96	162
Б2		$15,01 \cdot 14,10$	211,6	4,9	1037
		$6,15 \cdot 19,21 - 0,24 \cdot 18,59 +$			
		$4,20 \cdot 1,12 - 0,39 \cdot 3,43$	117	4,4	515
		Свастр	1048,2		

Генеральный директор ООО «СТАНДАРТ»  
 Давыдов Александр Владимирович  
 26.11.2014  
*Александр Давыдов*

**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 ленточный	неудовлетворит	8	1	8	45	3,6			
2	а) стены и их наружная отделка	шлакоблоки и кирпич	неудовлетворит	31	1	31	45	14,0			
	б) перегородки	кирпич									
3	Перекрытия	чердачное	ж/бетонные плиты	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, линолеум, керамич. плитка	неудовлетворит	13	1	13	45	5,9			
6	Проемы	оконные	двойные глухие и створные	9	1	9	45	4,1			
		дверные	простые								
7	Внутренняя отделка	стены и потолок обш. ДВП, окр-ка стен, окон и дверей	неудовлетворит	3	1	3	45	1,4			
6	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 "ИЭРИОН-ТИМСКОЕ БТИ"  
Длина метра, радиус градуса  
26 11 2004 г.

**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-л	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	Те					
									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>											
		междуэтажные	<i>неудовлетворит</i>							11	1	11	45	4,95
		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>							<i>неудовлетворит</i>				
7	Внутренняя отделка	<i>стены и потолок обш. ДВП, окр-ка стен оловн и дверей</i>	<i>неудовлетворит</i>	2	1	2	45	0,9						
8	Сан. и электротехнические устройства	отопление	<i>есть</i>	15		1,4		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

их

**VIII. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их износа**

Литера Б2 Год постройки 1975 Число этажей 1  
Группа капитальности 1 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	Тех. изм. износ в %		
									элемента	к строению	
1	Фундаменты	бетонный	удовлетворит	13	0,77	10,01	40	4			
2	а) стены и их наружная отделка	металлические	удовлетворит	35	0,77	20,96	40	10,78			
	б) перегородки	металлические									
3	Перегородки	чердачное	металлическое	15	1	15	40	6			
		междузатанные	удовлетворит								
		надподвальное									
4	Крыша	мягкая кровля	удовлетворит	7	1	7	40	2,8			
5	Полы	бетонные, керам. плитка, дощатые	удовлетворит	7	1	7	40	2,8			
6	Проемы	оконные	глухие	8	1	8	40	3,2			
		дверные	простые, порога металлические						удовлетворит		
7	Внутренняя отделка			4							
8	Сан. и электротехнические устройства	отопление		3	1	3	40	1,2			
		водопровод									
		канализация									
		гор. водоснабжение									
		ванны									
		электроосвещение	есть						удовлетворит		
		радио									
		телефон									
вентиляция											
9	Прочие работы	прочие работы	удовлетворит	8	1	8	40	3,2			
Итого				100	x	84,96	x	33,98	x		

% износа, приведенный к 100 по формуле  $\frac{\text{гр.8}}{\text{удельный вес (гр.7)}} \times 100 = 40\%$

26 11 2014  
[подпись]

**IX. Техническое описание пристроек и других частей здания**

Наименование конструктивных элементов	литера	Удельный вес по таблице			Удельный вес с поправкой			литера	Удельный вес по таблице			Удельный вес с поправкой			
		поправки	поправки	поправки	литера	поправки	поправки		поправки	поправки	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			Удельный вес с поправкой			литера	Удельный вес по таблице			Удельный вес с поправкой			
		поправки	поправки	поправки	литера	поправки	поправки		поправки	поправки	поправки				
Фундаменты															
Стены и перегородки															
Перекрытия															
Крыша															
Полы															
Проемы															
Отделочные работы															
Электроосвещение															
Прочие работы															
Итого		100	x						100	x				100	x

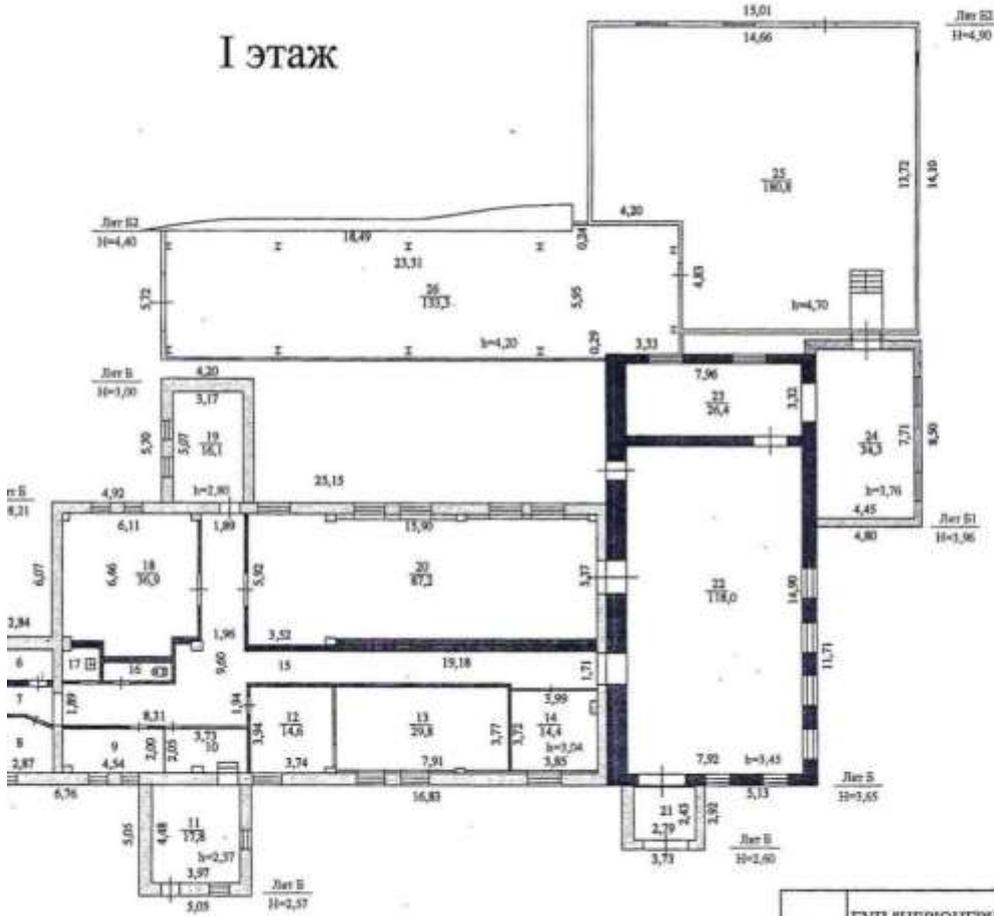
**X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей**

Литера по плану	Наименования 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	П-р. износа
						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	4в	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



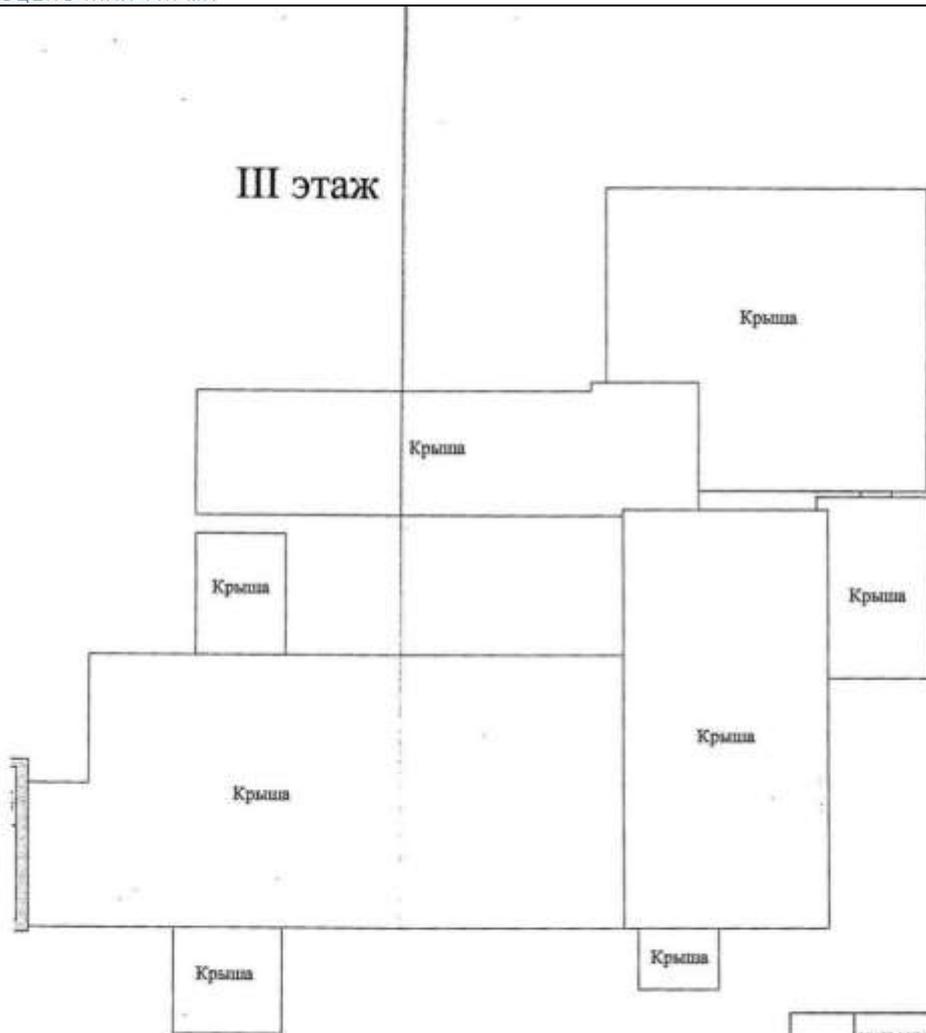


# I ЭТАЖ



ГУП "НЕРЮНГРИНСКОЕ БТИ"		ИНВ. №
ЛИСТ № 1	Поэтажный план строения	М 1:200
Здание, Северная, 8		
Дата	Исполнитель	Ф.И.О.
26.11.04	Лазарев	Болотов С.Т.
02.12.04	Проверил	Солопова Л.А.
03.12.07	Начальник бюро	Жук Г.Л.





		ГУП "НЕРЮНГРИНСКОЕ БТИ"		ИНВ. №
ЛИСТ №	3	Полтажный план строения		М
		Здания, Северная, 8		1:200
Дата	Исполнитель	Ф.И.О.	Подпись	
26.11.04	Иванов	Баженов С.Т.	<i>[Signature]</i>	
20.12.04	Проверил	Сидорова Е.А.	<i>[Signature]</i>	
20.12.04	Исполнитель	Иванов С.Т.	<i>[Signature]</i>	

**Экспликация**

к поэтажному плану производственного здания: Здание, расположенного в

городе (пос.): Наро-Фоминск по улице (пер.): Северная № 8

Дата записи	Листа по плану	Этаж	Отметка	Площадь по плану	Площадь (рампы)	Назначение помещений (помещение)	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь этажа	Площадь по внутреннему обмеру			Высота помещений по внутреннему обмеру
									Всего	кассетный	площадки (рампы и т.д.)	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
26.11.04	В	1	1			тамбур	1,60*1,52	0,0	2,4	2,4	0,0	
		1	2			лестница	3,02*7,00	0,0	21,4	21,4	0,0	2,91
		1	3			гарь	7,27*3,73	0,0	27,1	27,1	0,0	2,40
		1	4			коридор	16,47*2,89/2*1,94	0,0	6,9	6,9	0,0	
		1	5			узел ввода	14,23*2,42/2*1,98	0,0	5,5	5,5	0,0	
		1	6			офис	2,89*1,40	0,0	4,0	4,0	0,0	3,04
		1	7			коридор	11,57*1,40+(1,40*1,77)/2*1,31	0,0	4,3	4,3	0,0	
		1	8			мастерская	11,59*2,51+(2,0*2,51)/2*1,28	0,0	6,9	6,9	0,0	
		1	9			офис	2,0*4,54-0,41*0,33	0,0	8,9	8,9	0,0	
		1	10			офис	3,73*2,05-0,50*0,31	0,0	7,5	7,5	0,0	
		1	11			офис	3,67*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			офис	7,91*3,77-0,44*0,10	0,0	29,8	29,8	0,0	
		1	14			наборный цех	13,39*3,65/2*3,73-0,32*0,58	0,0	14,4	14,4	0,0	
		1	15			коридор	5,09*1,60+(1,60*3,22*3,71+15,69*1,71-11,86*0,24+(1,69+1,99)/2*0,89-0,39*0,01-0,13*0,07	0,0	97,2	97,2	0,0	
		1	16			туалет	0,87*3,09	0,0	2,7	2,7	0,0	
		1	17			ванная	1,67*1,51-0,14*0,45	0,0	2,5	2,5	0,0	
		1	18			перехватный цех	6,46*6,11-0,30*0,33*2-1,19*0,89-0,71*1,85-0,39*0,18	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			участный цех	11,92*3,52+12,39*5,37-0,10*0,47-0,07*0,47-0,10*0,44-0,05*0,39	0,0	67,2	67,2	0,0	3,04
		1	21			тамбур	2,79*2,43	0,0	6,8	6,8	0,0	2,40
		1	22			участный цех	14,90*7,62	0,0	118,0	118,0	0,0	3,40
		1	23			цех резки бумаги	7,99*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			офис	14,88*13,72-4,29*4,63	0,0	180,8	180,8	0,0	4,70
		1	26			офис	23,31*5,95-0,24*10,49-0,20*0,33	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+7,29*5,39+3,78*5,69+11,78*23,44+3,97*5,01+3,17*5,67+7,50*18,66+5,18*7,49+1,30*0,77+13,72*14,88+5,95*13,21+9,24*16,49+4,10*1,23+0,29*3,33+0,43*2,41	932,6	0,0	6,0	6,0	0,0	
						Итого по 1 этажу:		932,6	874,8	874,8	8,0		
		2	1			лестница	3,10*7,11	0,0	22,0	22,0	0,0	3,54	
		2	2			офис	3,20*5,31-1,20*0,34	0,0	13,3	13,3	0,0	4,77	
		2	3			коридор	3,72*14,04+1,89*0,22-5,68*0,35-0,38*0,83-0,34*0,52+11,57*2,94-9,81*0,87+2,31*5,14-0,32*0,12	0,0	67,5	67,5	0,0		
		2	4			коридор	1,87*1,83	0,0	3,4	3,4	0,0		
		2	5			подсобная	1,72*1,27	0,0	2,2	2,2	0,0		
		2	6			подсобная	0,89*1,79	0,0	1,6	1,6	0,0		
		2	7			подсобная	2,78*1,62	0,0	5,0	5,0	0,0		
		2	8			подсобная	1,78*1,67	0,0	3,2	3,2	0,0	2,43	
		2	9			инсталльный цех	4,33*5,77-2,07*1,89-0,39*0,36	0,0	21,0	21,0	0,0	4,77	
		2	10			офис	2,02*3,72-0,48*0,38-1,16*0,19	0,0	7,2	7,2	0,0	3,96	
		2	11			офис	1,77*0,99	0,0	1,8	1,8	0,0		
		2	12			туалет	0,88*1,56	0,0	1,7	1,7	0,0		
		2	13			ванная	0,62*1,50	0,0	1,2	1,2	0,0		
		2	14			коридор	2,88*1,58	0,0	4,2	4,2	0,0		
		2	15			буфетная	3,85*4,95-0,40*0,46	0,0	19,3	19,3	0,0		
		2	16			инсталльный цех	3,00*4,95	0,0	14,9	14,9	0,0		
		2	17			кабинет	5,90*4,82-0,29*0,10-0,36*0,35	0,0	27,5	27,5	0,0		
		2	18			комнатка	6,15*6,87-0,38*5,40-0,89*3,11-0,36*0,10	0,0	38,9	38,9	0,0	4,77	
		2	19			комнатка	3,00*0,82-0,40*0,41	0,0	2,3	2,3	0,0		
		2	20			кабинет	5,00*4,35-0,19*0,36	0,0	13,0	13,0	0,0	3,96	
		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*2,64	0,0	8,6	8,6	0,0		
		2	24			лестница	5,28*3,10-1,64*3,72+1,39*0,89	0,0	11,4	11,4	0,0		
		2				этаж	7,11*5,45+3,74*5,69+34,20*11,80+11,4	387,0	0,0	9,9	9,9	0,0	
						Итого по 2 этажу:		387,0	329,8	329,8	8,0		
		3	1			подсобная	5,45*7,04-3,52*2,70+0,63*1,0	0,0	29,5	29,5	0,0	2,90	
		3	2			подсобная	2,78*2,71-0,65*1,65	0,0	6,5	6,5	0,0		
		3				этаж	5,45*7,04	36,4	0,0	0,0	0,0		
						Итого по 3 этажу:		36,4	36,0	36,0	8,0		

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
								1228,0	1240,0	1240,0	0,0		
							Всего по строку						
							Составил:						

### 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 беспорном порядке (Постановление Совета Министерства РСФСР от 12 ноября 1962 г. № 1497).

