

Отчет №91/1

об определении рыночной стоимости объекта оценки

Объект оценки: Административное здание, производственный цех, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 765,3 кв.м., Кадастровый номер 14:36:101019:58, лит.А, А1 с хоз.постройками согласно тех.паспорта: Г1, Г2, Г2-1, I, Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 291,4 кв.м., Кадастровый номер 14:36:101019:320, лит.Б с земельным участком, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под административное здание, общая площадь 8172 кв.м. Кадастровый номер 14:36:101031:47
адрес (местонахождение) объекта: Республика Саха (Якутия), г.Якутск, ул. 50 лет Советской Армии, д.51

Заказчик оценки: ОАО «Сахазернопродукт»

Дата оценки: 15.02.2018 г.



Оглавление

1. Раздел. Основные факты и выводы (ФСО 3 п. 8а).....	5
2. Раздел. Задание на оценку (ФСО 3 п. 8б, ФСО 1 п. 21, ФСО 7 п. 8)	6
3. Раздел. Сведения о заказчике (ФСО 3 п. 8в).....	8
4. Раздел. Сведения об оценщике (ФСО 3 п. 8в).....	9
5. Раздел. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (ФСО 3 п. 8г).....	10
6. Раздел. Применяемые стандарты оценочной деятельности (ФСО 3 п. 8д)	12
7. Раздел. Определение рыночной стоимости (135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» ст. 3, и ФСО 2 п. 6).....	13
8. Раздел. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки.....	14
9. Раздел. Описание объекта оценки (ФСО 3 пп. 4 и 8).....	15
9.1 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	15
9.2 Анализ достаточности и достоверности информации (ФСО 1 п. 19, ФСО 3 п. 4)	15
9.3 Описание объекта оценки (ФСО 3 пп. 8Е)	15
9.3.1.1 Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки 15	
9.3.1.2 Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, текущем использовании объекта оценки, физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях.....	16
9.3.1.3 Сведения о количественных и качественных характеристиках элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.....	19
9.3.1.4 Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	19
9.3.1.5 Анализ местоположения объекта оценки	19
9.4 Иллюстративные материалы	19
10. Раздел. Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость (ФСО 3 п. 8ж, ФСО 7 п. 11).....	23
10.1 Анализ рынка недвижимости г. Якутска.....	32
10.2 Анализ земельного рынка г. Якутска.....	37
11. Раздел. Анализ наиболее эффективного использования (ФСО 1 п. 10, ФСО 7 ч. VI) 40	
11.1 Наиболее эффективное использование земельного участка как свободного (условно свободного).....	40
11.2 Наиболее эффективное использование земельного участка с существующими улучшениями.....	40
12. Раздел. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке (ФСО 1 пп. 13-15, 20-24, ФСО 7 пп. 22-24, ч. VIII).....	43
13. Раздел. Расчет стоимости объекта затратным подходом (ФСО 1 пп. 15, 20, 22б, 23 ФСО №3 пп. 8з, 14 ФСО 7 пп. 22д, 22е, 24)	46
13.1 Расчет и описание рыночной стоимости земельного участка	46
13.1.1 Отказ от применения методов затратного и доходного подходов	47
13.1.2 Использование методов сравнительного подхода	48
13.1.3 Выбор единицы сравнения (ФСО 1 п. 22а, ФСО 7 п. 22г).....	48
13.1.4 Описание сопоставимых объектов-аналогов (ФСО 1 пп. 14 и 22, ФСО 7 22в).....	49
13.1.5 Описание и расчет вносимых корректировок при корректировании значения единицы сравнения для объектов-аналогов (ФСО 1 п. 22б, ФСО 7 п. 22д, п. 22е).....	49
13.1.6 Определение восстановительной стоимости объекта недвижимости	54

13.1.7 Оценка износа.....	57
14. Раздел. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом (ФСО 1 пп. 14, 22, ФСО 3 пп. 13, 15, ФСО 7 пп. 22)	60
14.1.1 Выбор единицы сравнения (ФСО 1 п. 22а, ФСО 7 п. 22г)	60
14.1.2 Описание сопоставимых объектов-аналогов (ФСО 1 пп. 14 и 22, ФСО 7 п. 22в)	61
14.1.3 Описание и расчет вносимых корректировок при корректировании значения единицы сравнения для объектов-аналогов (ФСО 1 п. 22б, ФСО 7 п. 22д, п. 22е)	61
15. Раздел. Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом (ФСО 1 пп. 13 и 21, ФСО 3 пп. 13 и 15, ФСО 7 п. 23)	67
15.1 Определение базовой арендной ставки.	67
15.1.1 Выбор единицы сравнения (ФСО 1 п. 22а, ФСО 7 п. 22г)	68
15.1.2 Описание сопоставимых объектов-аналогов (ФСО 1 пп. 14 и 22, ФСО 7 п. 22в)	68
15.1.3 Описание и расчет вносимых корректировок при корректировании значения единицы сравнения для объектов-аналогов (ФСО 1 п. 22б, ФСО 7 п. 22д, п. 22е)	68
15.2 Определение потенциального валового дохода (ПВД).....	72
15.3 Определение действительного валового дохода (ДВД).....	72
15.4 Расчет чистого операционного дохода от объекта оценки	72
15.5 Определение ставки дисконтирования (ФСО 1 п. 21в, ФСО 7 п. 23е)	73
Определение безрисковой ставки (нормы) R_0	75
Определение значений рисков (поправок) инвестиции в недвижимость	75
15.6 Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом методом дисконтирования денежных потоков (ФСО 1 п. 21г, ФСО 7 п. 23в).....	77
16. Раздел. Согласование результатов и итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки (ФСО 3 П. 8И И ФСО 1 П. 24, ФСО 3 ПП. 13, 15 И 16, ФСО 7 Ч. VIII)..	79
17. Раздел. Расчет ликвидационной стоимости Объекта оценки.....	82
18. Раздел. Заявление о проведенной оценке (сертификат оценки) (ст. 16 ФЗ-135)	83
19. Раздел. Перечень используемых материалов.....	84
19.1 Законы, нормативные акты, стандарты; использованные при проведении оценки	84
19.2 Перечень документов, определяющих количественные и качественные характеристики объекта оценки, полученных от Заказчика.....	84
20. Раздел. Приложения	85

1. Раздел. Основные факты и выводы (ФСО 3 п. 8а)

Основание для проведения оценки	Договор на оказание услуг по оценке №91 от 15.02.2018 г.									
Номер Отчета об оценке	Отчет №91/1 от 19.02.2018 г.									
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Материальный объект – комплекс недвижимого имущества, состоящий из следующих объектов: Административное здание, производственный цех, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 765,3 кв.м., Кадастровый номер 14:36:101019:58, лит.А, А1 с хоз.постройками согласно тех.паспорта: Г1, Г2, Г2-1, I, Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 291,4 кв.м., Кадастровый номер 14:36:101019:320, лит.Б с земельным участком, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под административное здание, общая площадь 8172 кв.м. Кадастровый номер 14:36:101031:47 адрес (местонахождение) объекта: Республика Саха (Якутия), г.Якутск, ул.50 лет Советской Армии, д.51 Субъект права: ОАО «Сахазернопродукт»									
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Затратный подход: 30 520 870,00 руб. Сравнительный подход: 31 921 000,00 руб. Доходный подход: 33 488 000,00 руб.									
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки	32 205 000,00 (Тридцать два миллиона двести пять) рублей, 00 копеек, в том числе: <table><tr><td>1</td><td>Административное здание, цех</td><td>20 601 000,00</td></tr><tr><td>2</td><td>Склад</td><td>7 898 000,00</td></tr><tr><td>3</td><td>Земельный участок</td><td>3 706 000,00</td></tr></table>	1	Административное здание, цех	20 601 000,00	2	Склад	7 898 000,00	3	Земельный участок	3 706 000,00
1	Административное здание, цех	20 601 000,00								
2	Склад	7 898 000,00								
3	Земельный участок	3 706 000,00								
Итоговая ликвидационная стоимость объекта оценки	В рамках настоящего отчета расчет не производился.									

2. Раздел. Задание на оценку (ФСО 3 п. 8б, ФСО 1 п. 21, ФСО 7 п. 8)

Объект оценки ФСО 1 п. 21а	Материальный объект – комплекс недвижимого имущества, состоящий из следующих объектов: Административное здание, производственный цех, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 765,3 кв.м., Кадастровый номер 14:36:101019:58, лит.А, А1 с хоз.постройками согласно тех.паспорта: Г1, Г2, Г2-1, I, Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 291,4 кв.м., Кадастровый номер 14:36:101019:320, лит.Б с земельным участком, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под административное здание, общая площадь 8172 кв.м. Кадастровый номер 14:36:101031:47 адрес (местонахождение) объекта: Республика Саха (Якутия), г.Якутск, ул.50 лет Советской Армии, д.51 Субъект права: ОАО «Сахазернопродукт»
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) ФСО 7 п. 8	Материальный объект – комплекс недвижимого имущества, состоящий из следующих объектов: Административное здание, производственный цех, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 765,3 кв.м., Кадастровый номер 14:36:101019:58, лит.А, А1 с хоз.постройками согласно тех.паспорта: Г1, Г2, Г2-1, I, Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 291,4 кв.м., Кадастровый номер 14:36:101019:320, лит.Б с земельным участком, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под административное здание, общая площадь 8172 кв.м. Кадастровый номер 14:36:101031:47 адрес (местонахождение) объекта: Республика Саха (Якутия), г.Якутск, ул.50 лет Советской Армии, д.51 Субъект права: ОАО «Сахазернопродукт»
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики ФСО 7 п. 8 (см. Приложение)	- Свидетельство о государственной регистрации права серия 14-АА 869245 от 22.03.2012 г.; - Свидетельство о государственной регистрации права серия 14-АА 885984 от 22.02.2012 г.; - Свидетельство о государственной регистрации права серия 14-АА 884451 от 20.02.2012 г.; - Технический паспорт от 18.01.2012г. (Административное здание, производственный цех); - Технический паспорт от 18.01.2012г. (Склад) - Кадастровый паспорт от 30.01.2012г. (Административное здание, производственный цех); - Кадастровый паспорт от 30.01.2012г. (Склад) - Кадастровый паспорт земельного участка от 01.03.2012г. №14/12-14809 - Выписка из ЕГРН от 15.02.2018г. №14-00-4001/5001/2018-0413
Срок и порядок предоставления документов	Все документы предоставлены на дату оценки
Имущественные права на объект оценки ФСО 1 п. 21б	Собственность
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки ФСО 7 п. 8	Оцениваемое право – право собственности на улучшения и земельный участок. Ограничения (обременения) оцениваемых прав: ипотека (согласно Выписки из ЕГРН)
Цель оценки ФСО 1 п. 21в	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения ФСО 1 п. 21г	Реализация
Вид стоимости ФСО 1 п. 21д	Рыночная
Дата оценки ФСО 1 п. 21е	15.02.2018 г.
Срок проведения оценки ФСО 1 п. 21ж	15.02.2018 г. – 19.02.2018 г.

Дата составления Отчета об оценке	19.02.2018 г.
Дата осмотра Объекта оценки	15.02.2018 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка ФСО 1 п. 21з	См. Раздел 5 настоящего отчета Специальные допущения и ограничительные условия, которыми должен руководствоваться Оценщик при проведении оценки данного объекта, в договоре с Заказчиком не оговорены.
Оценщик приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость (ФСО 7 п. 30)	Не приводит

3. Раздел. Сведения о заказчике (ФСО 3 п. 8в)

Полное наименование	ОАО «Сахазернопродукт»
Адрес местонахождения, согласно свидетельству о гос. регистрации	Юридический адрес: 677004, Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. 50 лет Советской Армии, дом 51
Реквизиты	ИНН/КПП 1435143951/143501001 ОГРН 1041402026291 Р/с 40702810100000000572 в АКБ «Алмазэргиэнбанк» АО БИК 049805770

4. Раздел. Сведения об оценщике (ФСО 3 п. 8в)

Фамилия, имя, отчество оценщика	<i>Полуэкттов Евгений Сергеевич</i>
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Ассоциация оценщиков «Кадастр-оценка», свидетельство № 00262 от 15.02.2010 года
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП № 653065 27.06.2004 г. Регистрационный № 374, выдан Московской государственной технологической академией
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Гражданская ответственность при осуществлении профессиональной деятельности специалиста-оценщика застрахована в Страховом открытом акционерном обществе «ВСК», страховой полис обязательного страхования ответственности оценщика № 18680B4000008 от 19.01.2018 года. Срок страхования: с 01.02.2018 г. по 31.01.2019 г. включительно
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2004 года
Номер контактного телефона	+7-924-867-2681
Почтовый адрес	677004, Республика Саха (Якутия), г.Якутск, ул.50 лет Сов.Армии, д.35/1, к.5
Адрес электронной почты	Evgeniy01@mail.ru
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 настоящего Федерального закона	Подтверждается независимость юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 настоящего Федерального закона
Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Алексиз»
ОГРН, дата присвоения ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	ОГРН 1161447059553 Дата присвоения 15.07.2016 г.
Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	677000, Республика Саха (Якутия) г. Якутск, ул. Петра Алексеева, д. 63, кв. 7
Прочая информация о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	ИНН 1435310306 КПП 143501001, Страховой полис № 170600-035-000002 от 13.11.2017 г. на сумму 5 000 000 рублей, выданный САК Энергогарант. Срок страхования: с 13.11.2017 г. по 12.11.2018 г. включительно

5. Раздел. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (ФСО 3 п. 8г)

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 осмотра объекта, интервью с руководителями и сотрудниками организации-собственника/арендатора оцениваемого имущества.
- Ответственность за достоверность сведений о составе имущественных прав на оцениваемый объект, 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 оцениваемом объекте 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.
- 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 оценщики не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
- Мнение оценщиков 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 оценщиков 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:

- Инвентаризация, юридическая, строительно-техническая и технологическая экспертизы не производились.
- 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».

- Оценка производится по фактическому состоянию имущества на дату осмотра.
- Стоимость определяется в соответствии с принципом наиболее эффективного использования без учёта возможностей изменения категории земли и её разрешённого использования.
- При расчетах некоторые значения округлялись. При проверке расчетов могут быть незначительные расхождения из-за применения округления. Округление несущественно влияет на результат оценки.
- На Объект оценки наложено обременение - ипотека, данное обременение не влияет на расчеты и на стоимость объекта оценки.

6. Раздел. Применяемые стандарты оценочной деятельности (ФСО 3 п. 8д)

Отчет об оценке составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ (в редакции от 21.07.2014 г.) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Применяемые федеральные стандарты оценочной деятельности:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297;
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299;
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г.;
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327».

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

Применяемые стандарты и правила АО «Кадастр-оценка»:

Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации оценщиков «Кадастр-оценка» утвержденные Решением Правления Ассоциации оценщиков «Кадастр-оценка». Протокол № 02/17 от «30» января 2017 г.

7. Раздел. Определение рыночной стоимости (135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» ст. 3, и ФСО 2 п. 6).

В соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» под рыночной стоимостью объекта оценки понимается «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, т.е. когда:

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

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

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

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

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.²

¹ Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ (в редакции от 21.07.2014 г.), «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

² Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО N 2) от 20.05.2015 г. №298

8. Раздел. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

При проведении оценки были выполнены следующие работы:

- Осмотр Объекта оценки и прилегающей территории.
- 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. Раздел. Описание объекта оценки (ФСО 3 пп. 4 и 8)

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

Документы, предоставленные Заказчиком:

- Свидетельство о государственной регистрации права серия 14-АА 869245 от 22.03.2012 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 14-АА 885984 от 22.02.2012 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 14-АА 884451 от 20.02.2012 г.;
- Технический паспорт от 18.01.2012г. (Административное здание, производственный цех);
- Технический паспорт от 18.01.2012г. (Склад)
- Кадастровый паспорт от 30.01.2012г. (Административное здание, производственный цех);
- Кадастровый паспорт от 30.01.2012г. (Склад)
- Кадастровый паспорт земельного участка от 01.03.2012г. №14/12-14809
- Выписка из ЕГРН от 15.02.2018г. №14-00-4001/5001/2018-0413

9.2 Анализ достаточности и достоверности информации (ФСО 1 п. 19, ФСО 3 п. 4)

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, оценщики исходил из достоверности предоставленных Заказчиком документов, а также сведений, сообщенных во время интервью в процессе сбора рыночных данных. По мнению оценщиков, 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 (ФСО 3 пп. 8Е)

9.3.1.1 Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки

Объект права	Субъект права	Правоустанавливающий документ	Наличие обременения и их характер (если есть)
Административное здание, производственный цех, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 765,3 кв.м., Кадастровый номер 14:36:101019:58, лит.А, А1 с хоз.постройками согласно тех.паспорта: Г1, Г2, Г2-1, I, Склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая	ОАО «Сахазернопродукт»	Выписка из ЕГРН от 15.02.2018г. №14-00-4001/5001/2018-0413	Ипотека

площадь 291,4 кв.м., Кадастровый номер 14:36:101019:320, лит.Б с земельным участком, категория зе-мель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под административное здание, общая площадь 8172 кв.м. Кадастровый номер 14:36:101031:47 адрес (местонахождение) объ-екта: Республика Саха (Якутия), г.Якутск, ул.50 лет Советской Армии, д.51			
---	--	--	--

9.3.1.2 Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, текущем использовании объекта оценки, физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях

<i>Административное здание, производственный цех</i>		
Характеристика	Значение	Источник информации
Тип объекта	Отдельно стоящее здание	Визуальный осмотр
Имущественные права	Право собственности	Выписка из ЕГРН
Субъект права	ОАО «Сахазернопродукт»	Выписка из ЕГРН
Балансодержатель	ОАО «Сахазернопродукт»	
Балансовая стоимость объекта оценки, руб.	6 055 044,82	
Кадастровый номер	14:36:101019:58	Выписка из ЕГРН
Общая площадь, кв.м.	765,3	Выписка из ЕГРН
Полезная (арендопригодная), кв.м.	765,3	Выписка из ЕГРН
Группа капитальности		Технический паспорт
Фундамент	Ж/б сваи	Технический паспорт
Стены	Ж/б панели	Технический паспорт
Перекрытия	Ж/б сборные плиты	Технический паспорт
Год постройки	1988	Технический паспорт
Этажность	2	Технический паспорт
Подземные этажи	Отсутствуют	Технический паспорт
Коммуникации	Электроснабжение – центральное; Отопление –центральное; Водоснабжение – центральное; Канализация –центральное;	Технический паспорт
Высота потолков, м. (по внутреннему обмеру)	Лит.А – 2,95м., 3,05м. Лит.А1 – 3,35м., 5м.	Технический паспорт
Наличие витринных окон	Отсутствуют	Визуальный осмотр
Износ здания, %	Литера А, А1 • Физический – 40; • Функциональный – 0,00; • Внешний – 0,00; • Совокупный – 40.	Раздел 13.3. настоящего Отчета
Устаревание объекта	Признаки устаревания отсутствуют. Реконструкция не требуется.	Визуальный осмотр
Внешняя отделка:		
Стены	Профлист	Визуальный осмотр
Внутренняя отделка:		
• Проемы	Дверные:	Визуальный осмотр

	• входная группа – металлические • внутренние – деревянные Оконные: стеклопакеты.	
• Стены	Штукатурка, покраска, обои, плитка	Визуальный осмотр
• Потолок	Подвесной	Визуальный осмотр
• Пол	Керамогранитные плиты, линолеум	Визуальный осмотр
Тип/состояние отделки	Отделка «типовая», состояние хорошее, ремонт не требуется	Визуальный осмотр
Парковка	Организованная	Визуальный осмотр
Ограждение	Присутствует	Визуальный осмотр
Подъездные пути (материал)	Асфальт, грунт	Визуальный осмотр
Территория (грунт, асфальт, бетон и т.д.)	Грунт	Визуальный осмотр
План/экспликация недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Имеется	Технический паспорт
Соответствие планировки недвижимого имущества, права на которое оцениваются, поэтажному плану	Соответствует	Визуальный осмотр
Информация о текущем использовании Объекта оценки	Административное здание, производственный цех	Визуальный осмотр

Склад		
Характеристика	Значение	Источник информации
Тип объекта	Отдельно стоящее здание	Визуальный осмотр
Имущественные права	Право собственности	Выписка из ЕГРН
Субъект права	ОАО «Сахазернопродукт»	Выписка из ЕГРН
Балансодержатель	ОАО «Сахазернопродукт»	
Балансовая стоимость объекта оценки, руб.	5 294 188,49	
Кадастровый номер	14:36:101019:320	Выписка из ЕГРН
Общая площадь, кв.м.	291,4	Выписка из ЕГРН
Полезная (арендопригодная), кв.м.	291,4	Выписка из ЕГРН
Группа капитальности		Технический паспорт
Фундамент	Ж/б ленточный	Технический паспорт
Стены	Ж/б панели	Технический паспорт
Перекрытия	Ж/б сборные плиты	Технический паспорт
Год постройки	1986	Технический паспорт
Этажность	1	Технический паспорт
Подземные этажи	Отсутствуют	Технический паспорт
Коммуникации	Электроснабжение – центральное; Отопление – центральное; Водоснабжение –; Канализация –;	Технический паспорт
Высота потолков, м. (по внутреннему обмеру)	Лит.Б – 4,54м.	Технический паспорт
Наличие витринных окон	Отсутствуют	Визуальный осмотр
Износ здания, %	<i>Литера Б</i> • Физический – 42,67; • Функциональный – 0,00; • Внешний – 0,00; • Совокупный – 42,67.	Раздел 13.3. настоящего Отчета
Устаревание объекта	Признаки устаревания отсутствуют. Реконструкция не требуется.	Визуальный осмотр
Внешняя отделка:		
Стены	Профлист	Визуальный осмотр
Внутренняя отделка:		
• Проемы	Дверные: • входная группа – металлические	Визуальный осмотр

	• внутренние – Оконные:..	
• Стены	Покраска	Визуальный осмотр
• Потолок	Покраска	Визуальный осмотр
• Пол	Бетонные	Визуальный осмотр
Тип/состояние отделки	Отделка «типовая», состояние хорошее, ремонт не требуется	Визуальный осмотр
Парковка	Организованная	Визуальный осмотр
Ограждение	Присутствует	Визуальный осмотр
Подъездные пути (материал)	Асфальт, грунт	Визуальный осмотр
Территория (грунт, асфальт, бетон и т.д.)	Грунт	Визуальный осмотр
План/экспликация недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Имеется	Технический паспорт
Соответствие планировки недвижимого имущества, права на которое оцениваются, поэтажному плану	Соответствует	Визуальный осмотр
Информация о текущем использовании Объекта оценки	Склад	Визуальный осмотр

Земельный участок		
Характеристика	Значение	Источник информации
Тип объекта	Земельный участок	
Имущественные права	Право собственности	Выписка из ЕГРН
Субъект права	ОАО «Сахазернопродукт»	Выписка из ЕГРН
Балансодержатель	ОАО «Сахазернопродукт»	
Балансовая стоимость объекта оценки, руб.	196 637,00	
Кадастровый номер	14:36:101031:47	Выписка из ЕГРН
Кадастровая стоимость, руб.	7 265 480,04	Выписка из ЕГРН
Общая площадь, кв.м.	8172	Выписка из ЕГРН
Категория земель	Земли населенных пунктов	Выписка из ЕГРН
Разрешенное использование	Под административное здание	Выписка из ЕГРН
Информация о текущем использовании объекта оценки	По назначению	Визуальный осмотр
Землеустроительное дело, номер	-	
Территориальный пояс	7	Сборники укрупнённых показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений
Климатический район	1	Сборники укрупнённых показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений
Сейсмичность района	1,03	Сборники укрупнённых показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений
Наличие строений	Присутствуют	Визуальный осмотр
Наличие сооружений	-	Визуальный осмотр
Площадь застройки, кв.м	3167,1	Технические паспорта Объекта оценки
Наличие коммуникаций	Электроснабжение, газоснабжение, ц/водоснабжение, канализация	Информация, предоставленная Заказчиком
Наличие ГПЗУ	Информация заказчиком не предоставлена	
Форма	Многоугольная	Информация, предоставленная Заказчиком

Рельеф	Не требующий изменений, ровный	Визуальный осмотр
--------	--------------------------------	-------------------

9.3.1.3 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.

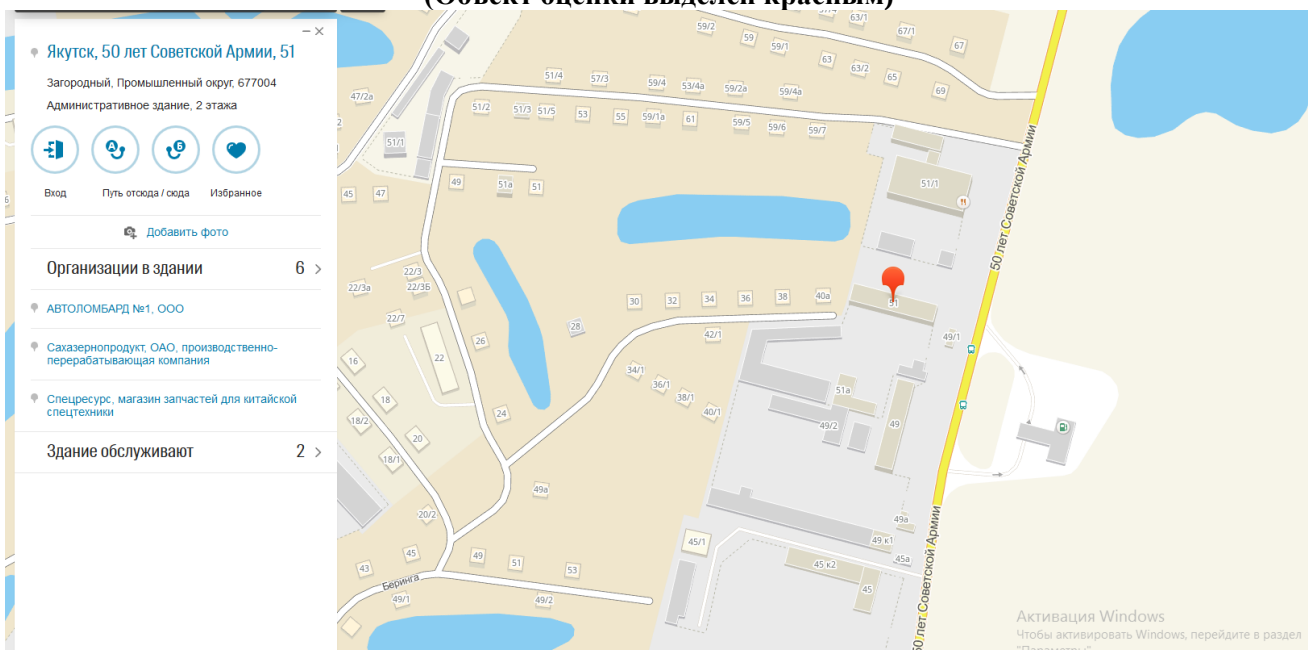
9.3.1.4 Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

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

9.3.1.5 Анализ местоположения объекта оценки

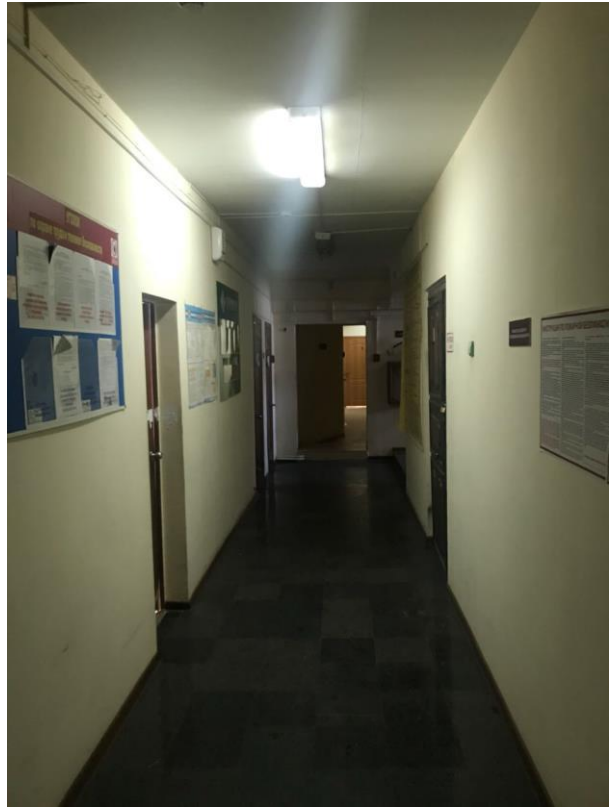
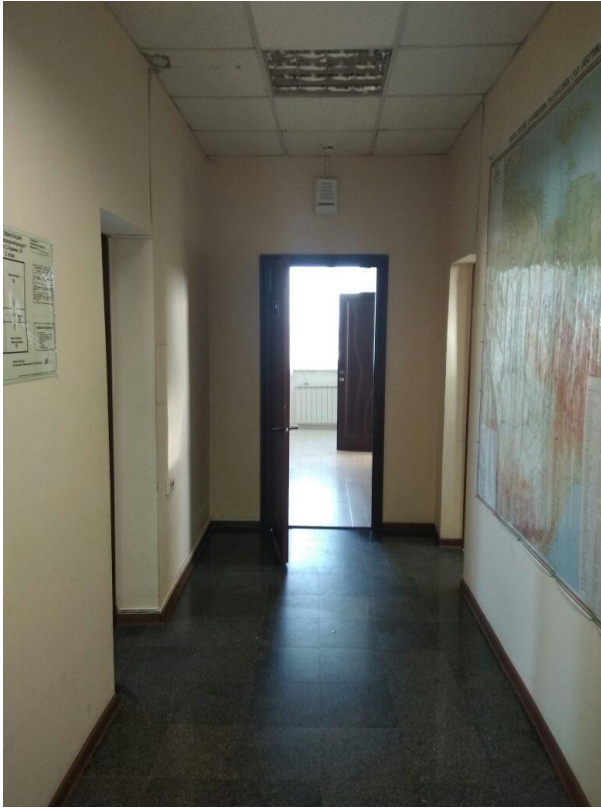
Объект оценки расположен в значительном удалении от центральной части города, на первой линии оживленной автодороги – ул.50 лет Советской Армии. Объект оценки расположен в зоне промышленной застройки. Транспортная доступность к объекту оценки охарактеризована как «свободная». Автобусное сообщение представлено маршрутами: №1, 19.

Схематичное изображение Объекта оценки на карте г. Якутска: (Объект оценки выделен красным)



9.4 Иллюстративные материалы







10.Раздел. Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость (ФСО 3 п. 8ж, ФСО 7 п. 11)

Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2018 год и на плановый период 2019 и 2020 годов.

Прогноз основных макроэкономических параметров социально-экономического развития Российской Федерации на 2018 - 2020 гг. разработан в составе трех основных вариантов - базового, консервативного и целевого.

Важными факторами, оказывающими воздействие на развитие ситуации в российской экономике, на прогнозном горизонте будут оставаться основополагающие принципы бюджетной и денежно-кредитной политики.

Во всех трех вариантах прогноза предполагается, что Банк России будет продолжать проводить денежно-кредитную политику в рамках режима таргетирования инфляции, что должно обеспечить значение инфляции вблизи целевого уровня 4% на протяжении всего прогнозного периода.

Как и ранее, во все три варианта прогноза заложена реализация бюджетной политики в соответствии с новой конструкцией бюджетных правил, которая предусматривает фиксацию базовой цены нефти марки "Юралс" на уровне 40 долларов США за баррель в реальном выражении (в ценах 2017 г.). Таким образом, все сценарии прогноза предполагают взаимоувязку первичных расходов федерального бюджета с нефтегазовыми доходами, рассчитанными при базовой цене на нефть. Одновременно проведение Минфином России операций по покупке иностранной валюты на внутреннем валютном рынке в объеме дополнительных нефтегазовых доходов бюджета, поступающих в результате превышения ценой на нефть порогового уровня 40 долларов США за баррель (в ценах 2017 г.), будет способствовать снижению зависимости динамики курса рубля от колебаний цен на нефть.

Важной частью общей макроэкономической политики также является тарифное регулирование. Ограничение темпов роста тарифов естественных монополий уровнем инфляции в среднесрочной перспективе будет оставаться структурным фактором снижения инфляционного давления и повышения инвестиционной активности частного сектора, а также будет стимулировать повышение эффективности компаний инфраструктурного сектора.

Благоприятное влияние на внутренние макроэкономические условия будут также оказывать законодательное регулирование неналоговых платежей, реформа контрольно-надзорной деятельности и модернизация института банкротства.

Таким образом, реализация последовательной и согласованной макроэкономической политики на прогнозном горизонте будет обеспечивать стабильность основных макроэкономических параметров - выпуска, инфляции, реального эффективного курса рубля и долгосрочных процентных ставок.

Базовый вариант прогноза исходит из консервативных предпосылок о внешнеэкономической конъюнктуре.

В среднесрочной перспективе ожидается замедление мирового экономического роста до 2,8% к 2020 г. В развитых странах на уровне экономической активности будет отрицательно сказываться исчерпание возможностей посткризисного восстановительного роста. Будут нарастать и структурные ограничения, обусловленные неблагоприятной демографической ситуацией - старением населения и увеличением доли населения выше трудоспособного возраста. В базовом варианте прогноза также предполагается дальнейшее замедление китайской экономики под влиянием избыточной долговой нагрузки и перенакопления капитала в инфраструктурном секторе. В то время как потенциал текущей модели роста китайской экономики во многом исчерпан, прогресс в области структурных реформ, направленных на переориентацию экономики на новые источники роста, вероятно, будет ограниченным. В других развивающихся экономиках также ожидается снижение темпов роста в условиях более низких цен на сырьевые товары и ожидаемого ужесточения финансовых условий на глобальных финансовых рынках.

Невысокие темпы роста мировой экономики также будут ограничивать рост спроса на энергоносители.

В базовый вариант прогноза закладывается сохранение цен на нефть вблизи текущих уровней до окончания срока действия соглашения об ограничении добычи и предпосылка о том, что соглашение об ограничении добычи будет действовать до марта 2018 г. После окончания действия соглашения, как ожидается, объем добычи в странах-участниках вернется к уровням, предшествовавшим соглашению. Дополнительное давление на рынок нефти будет оказывать рост добычи в странах, не участвующих в соглашении (прежде всего - в Ливии и Нигерии), а также наращивание производства сланцевой нефти в США. В этих условиях прогнозируется постепенное снижение цен на нефть марки "Юралс" к концу 2018 г. до уровня чуть выше 40 долларов США за баррель, который оценивается как равновесный. В 2019 и 2020 гг. ожидается сохранение цен на нефть вблизи указанного уровня (с поправкой на инфляцию в экономике США).

В связи с продлением соглашения об ограничении добычи нефти в мае 2017 г. на дополнительные 9 месяцев, в базовом сценарии прогноз добычи нефти в 2017 и 2018 г. был понижен до 547 млн. тонн в год. При этом в 2019 - 2020 гг. объемы нефтедобычи восстановятся до 553 млн. тонн в год. Поставки нефти на внутренний рынок будут снижаться за счет увеличения обеспеченности внутреннего рынка и повышения глубины нефтепереработки, в то время как экспорт нефти будет расти благодаря увеличению привлекательности экспортных поставок, снижению первичной переработки нефти и увеличению глубины ее переработки из-за принятого "налогового маневра".

Прогноз исходит из сохранения действия на протяжении всего прогнозного периода финансовых и экономических санкций в отношении российской экономики, а также ответных мер со стороны России.

С учетом изменения ситуации на мировых валютных рынках прогнозируется сохранение курса евро к доллару США на уровне 1,18 в течение 2018 - 2020 гг., что соответствует рыночному консенсусу. В базовом сценарии в 2018 г. ожидается ослабление рубля по сравнению с 2017 г. (с 59,4 до 64,7 рублей за доллар США) под воздействием увеличения отрицательного сальдо счета текущих операций, которое будет происходить из-за снижения экспорта в результате падения цен на энергоносители и продолжающегося роста импорта на фоне восстановления экономики. В 2019 и 2020 гг. ожидается стабилизация рубля в реальном выражении и, соответственно, его ослабление в номинальном выражении темпами, обусловленными дифференциалом инфляции в России и в странах - торговых партнерах. В 2020 г. среднегодовой курс прогнозируется на уровне 68,0 рублей за доллар США.

В рамках базового сценария прогнозируется постепенное увеличение темпов роста российской экономики с 2,1% в 2017 г. до 2,3% к 2020 г.

Ускорение экономического роста будет обеспечиваться в первую очередь увеличением инвестиций в основной капитал, средний темп роста которых в 2018 - 2020 гг. ожидается на уровне 5,3% в среднем за год. Опережающему росту инвестиций будет способствовать реализация следующих мер Правительства Российской Федерации:

- программа льготного кредитования малого и среднего бизнеса (программа "6,5"), направленная на расширение инвестиционных возможностей указанной группы предприятий;

- создание на базе Внешэкономбанка "фабрики проектного финансирования", что предполагает отбор качественных проектов и их сопровождение на всех стадиях - от разработки до правильного структурирования финансирования и последующего процесса реализации;

- создание эффективного механизма государственно-частного партнерства на принципах "инфраструктурной ипотеки". Основная задача такого механизма - создание привлекательных условий для инвестирования частного капитала, включая долговой, в инфраструктурное строительство. Это, с одной стороны, позволит существенно сократить прямые бюджетные расходы на реализацию каждого проекта, а с другой стороны, расширит возможности по одновременной реализации большого числа проектов. В области снижения рисков для частных инвесторов важную роль будут играть гарантии государства и корректировка законодательства.

Одновременно поддержку экономическому росту на прогнозном горизонте будет оказывать реализация ряда приоритетных проектов Правительства Российской Федерации (в частности, приоритетного проекта "Повышение производительности труда"), а также программы "Цифровая экономика", основной целью которой является развитие и внедрение цифровых технологий во все сферы экономической деятельности.

В разрезе видов экономической деятельности драйвером роста в 2018 - 2020 гг. будет обрабатывающая промышленность. В свою очередь, в ее структуре поддержку росту будут оказывать с одной стороны отрасли, которые в течение 2015 - 2016 гг. получили значительные конкурентные преимущества и успешно ими воспользовались - химический комплекс, пищевая и легкая промышленность. Кроме того, с учетом восстановления инвестиционного спроса, прогнозируется рост в инвестиционно-ориентированных отраслях (производстве строительных материалов и отраслях машиностроения).

Неблагоприятные демографические тенденции с одной стороны и уверенное восстановление экономической активности с другой продолжают оказывать давление на рынок труда. В этих условиях в базовом сценарии прогнозируется снижение уровня безработицы с ожидаемых 5,2% в 2017 г. до 4,7% в 2020 г. Одновременно, по оценкам, будет происходить и снижение естественного уровня безработицы (до уровня 4,5 - 4,7% к 2020 г.) как за счет изменения возрастной структуры населения, так и за счет сокращения времени поиска работы (по мере более широкого распространения и активного использования интернет-технологий в данной области). Таким образом, давление на заработные платы будет ограниченным.

В среднесрочном периоде в части оплаты труда определяющую роль будет играть выполнение в 2018 г. обязательств, закрепленных в указах Президента Российской Федерации, с последующим поддержанием достигнутых соотношений заработных плат отдельных категорий работников бюджетной сферы и дохода от трудовой деятельности в регионах. В результате наибольший рост реальной заработной платы ожидается в 2018 г. (4,1% по базовому варианту) с последующим замедлением (до 1,3 - 1,5% в 2019 - 2020 гг.). Рост реальных заработных плат, наряду с восстановлением потребительского кредитования, продолжит оказывать поддержку потребительскому спросу, который будет уверенно расти в течение всего прогнозного периода.

Вместе с тем, в базовом сценарии прогнозируется, что в среднесрочном периоде заработные платы в частном секторе будут расти темпами, близкими к росту производительности труда. В результате не ожидается существенного повышательного давления на инфляцию. В этих условиях прогнозируется ее нахождение вблизи целевого уровня 4% на протяжении всего прогнозного горизонта.

Целевой вариант прогноза основан на тех же внешнеэкономических предпосылках, что и базовый вариант. Одновременно в его основу положен высокий вариант демографического прогноза Росстата, предполагающий более высокие коэффициенты рождаемости и более высокий миграционный прирост (по сравнению со средним вариантом демографического прогноза).

В целевом варианте прогноза развития российской экономики с учетом создания условий для интенсификации инвестиционной деятельности (в том числе в добывающей отрасли) прогнозируется более быстрое восстановление добычи нефти в 2018 г. после окончания действия соглашения (до 551 млн. тонн за 2018 год). В дальнейшем ожидается некоторое увеличение добычи нефти за счет внедрения передовых технологий и ввода новых месторождений, расположенных в удаленных регионах со сложными условиями. В результате объем добычи нефти в целевом сценарии будет составлять 556 млн. тонн в год в 2019 - 2020 гг.

Кроме того, в результате чуть более быстрого роста производительности труда в целевом сценарии курс рубля в конце прогнозного периода несколько крепче, чем в базовом (67,4 рубля за доллар США в 2020 г.).

Как и в базовом варианте, опережающий рост производительности труда по сравнению с темпом роста заработной платы обусловит отсутствие существенного проинфляционного давления, что создаст условия для сохранения инфляции на целевом уровне в среднесрочном периоде.

В рамках целевого сценария прогнозируется, что более эффективная реализация мер по преодолению структурных ограничений экономического роста как в области создания и модернизации основных фондов, так и в области демографии обеспечат более высокие, чем в базовом варианте, темпы роста экономики на всем прогнозном горизонте. К 2020 г. темп роста ВВП может достичь 3,1%.

В консервативный вариант прогноза была заложена предпосылка о более существенном замедлении мирового экономического роста. Это может произойти в результате "жесткой посадки" экономики Китая, спровоцированной схлопыванием пузырей на рынках финансовых и нефинансовых активов; более быстрого, чем ожидалось, ужесточения денежно-кредитной политики в развитых странах. В этих условиях снижение мирового спроса на нефть приведет к падению цены на нефть марки "Юралс" до 35 долларов США за баррель к концу 2018 г. и ее сохранению на этом уровне до конца прогнозного периода. Кроме того, снижение цен на нефть и замедление темпов мирового экономического роста будут сопровождаться повышением уровня неприятия рисков международными инвесторами.

В консервативном сценарии ожидается более значительное ослабление рубля под воздействием ухудшения условий торговли с одной стороны и усиления оттока капитала - с другой. В 2018 г. ожидается скачок курса рубля к доллару США до 70,3 рубля за доллар США в среднем за год, а в дальнейшем - стабилизация рубля в реальном выражении. При этом воздействие шока условий торговли в 2018 г. на курс рубля будет смягчено осуществлением продаж иностранной валюты Минфином России в соответствии с новой конструкцией бюджетных правил.

В этих условиях темп роста ВВП в 2018 г., по оценкам, снизится до 0,8%. Однако, в силу значительного снижения структурной зависимости российской экономики от цен на нефть, снижения ВВП в реальном выражении не прогнозируется. В то же время слабый внешний спрос и высокий уровень неприятия рисков международными инвесторами, предполагающиеся в течение всего прогнозного периода, обусловят медленное восстановление темпов роста российской экономики до 1,5% в 2020 г.

Скачок курса в 2018 г., вероятно, приведет к краткосрочному превышению инфляцией целевого уровня (4,3% к концу 2018 г.). При этом, как ожидается, последовательная денежно-кредитная политика обусловит ее скорое возвращение к целевому уровню.

ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ ЭКОНОМИКИ РЕСПУБЛИКИ САХА (ЯКУТИЯ)

В Республике Саха (Якутия) по итогам 2016 года по основным макроэкономическим показателям сохраняются положительные темпы роста к прошлому году (в Российской Федерации – отрицательная динамика, кроме промышленного производства):

- валового регионального продукта – 101,9% (99,3% ВВП РФ январь-сентябрь 2016 г.);
- промышленного производства – 101,6%, ускорение в декабре – 108,5% к декабрю 2015 года (в РФ 100,8% январь-ноябрь 2016 г., 102,7% ноябрь 2016 г.);
- инвестиций в основной капитал – 124,9%, ускорение в декабре – 138,6% к декабрю 2015 года (97,7% в РФ январь-сентябрь 2016 г.)
- объема работ, выполненных по виду деятельности «строительство» – 117,8%, ускорение в декабре – 106,1% к декабрю 2015 года (95,7% РФ январь-ноябрь 2016 г., 101,4% ноябрь 2016 г.);
- объем платных услуг – 103,0%, замедление в декабре – 94,5% к декабрю 2015 года (99,5% РФ январь-ноябрь 2016 г., 100,1% ноябрь 2016 г.);

Вместе с тем, стоит отметить, что общие проявления спада в экономике страны закономерно отразились на динамике отдельных макроэкономических показателей республики, в частности, наблюдается отрицательная динамика следующих показателей:

- реальной начисленной заработной платы – 99,4%
- реальных располагаемых денежных доходов населения – 96,5%.

По показателям транспорта наблюдается увеличение перевозки грузов всеми видами транспорта (100,4% к 2015 году) и перевозки пассажиров всеми видами транспорта общего пользования (104,0% к 2015 году).

В 2016 г. организациями республики получен положительный сальдированный финансовый результат в размере 248,8 млрд руб. (рост к 2015 г. в 7,6 раза). На формирование положительного сальдированного финансового результата основное влияние оказали финансовые результаты организаций по добыче полезных ископаемых.

ПРОМЫШЛЕННОСТЬ

В 2016 году индекс промышленного производства сложился на уровне 101,6% к 2015 году. Рост промышленности обеспечен за счет положительной динамики по добыче угля (111,3%), нефти (106,9%) и производства электроэнергии (102,1%) к аналогичному периоду 2015 года. На замедление темпов роста промышленного производства влияет снижение добычи алмазов (94,4%), золота (93,3%), гранильного (59,1% к 2015 году) и ювелирного производства (76,2%).

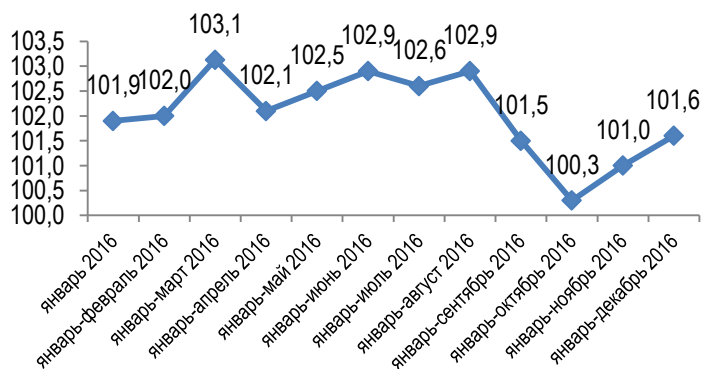
Нефтяная промышленность

Объем добычи нефти в 2016 году составил 10 098,9 тыс. тонн (106,9% к 2015 году), при плане 9 655,5 тыс. тонн (104,6% к заданию).

Перевыполнение плана достигнуто в основном за счет наращивания объемов добычи компанией ООО «Таас-Юрях Нефтегазодобыча» - 1 034,1 тыс. тонн при плане 920,7 тыс. тонн (112,3% к 2015 году) и ОАО «Сургутнефтегаз» - 8 863,3 тыс. тонн при плане 8 605,0 тыс. тонн (105,1% к 2015 году).

В 2016 г. начата добыча нефти с Южно-Талаканского месторождения компанией ОАО «Сургутнефтегаз» и компанией ООО «Мирныйнефтегаз» (ОАО «ЯТЭК») с Маччобинского НГМ Мирнинского района.

Индекс промышленного производства, % к соотв. периоду пред. года



Газовая промышленность

В 2016 году объемы добычи природного газа составили 2 017,6 млн куб. м (103,2% к 2015 году) при плане 1 992,8 млн. м³ (101,3% к заданию).

Незначительное перевыполнение плана обусловлено технологическими режимами работы скважин и технологических установок в зависимости от объемов потребления газа, увеличением потребления газа потребителями, в связи с погодными условиями.

Угольная промышленность

Объем добычи угля на территории Республики Саха (Якутия) в 2016 году составил 17 038,0 тыс. тонн с ростом на 11,3% к предыдущему году (104,8% к заданию).

Рост угледобычи обеспечен за счет реализации инвестиционных проектов ГОК «Инаглинский», ГОК «Денисовский» и освоения Эльгинского угольного комплекса.

При этом, не выполнили плановые показатели такие предприятия, как ООО «Эльгауголь», ЗАО «Малые разрезы Нерюнгри», ООО «Эрчим-Тхан», филиал АО ХК «Якутуголь» шахта «Джебарики-Хая» и ООО «Сунтарцеолит».

Невыполнение плановых показателей отдельными предприятиями связано со следующими причинами:

- ООО «Эльгауголь» - отставание в выполнении ремонтных программ;
- ЗАО «Малые разрезы Нерюнгри» в связи с предбанкротным состоянием предприятия;
- ООО «Эрчим-Тхан» в связи с досрочным прекращением права пользования недрами.
- филиал АО ХК «Якутуголь» шахта «Джебарики-Хая» в связи с достаточным наличием объемов угля для реализации в 2017 году.
- ООО «Сунтарцеолит» в связи с сокращением потребления бурого угля ГУП «ЖКХ РС (Я)» угля ООО «Сунтарцеолит».

Добыча алмазов

В 2016 году объем добычи алмазов природных (кроме технических) составил 24 516,0 тыс. карат, или 94,4% к 2015 году, в стоимостном выражении – 3 141,2 млн долларов США, или 81,7% к 2015 году. Снижение добычи к прошлому году связано с корректировкой плана добычи алмазов в физическом выражении группой предприятий АЛРОСА в связи с уточнением прогнозов развития алмазно-бриллиантового рынка, уточнением плана продаж основной продукции, изменением производственной и инвестиционной программы.

Добыча золота

В 2016 году добыто 23,7 тонн золота (100,7% к заданию, 93,3% к 2015 году). Снижение добычи золота к 2015 году связано со снижением плановых показателей золотодобывающих предприятий.

Алмазно-бриллиантовый комплекс

В 2016 году произведено бриллиантов на 66 643,3 тыс. долларов США (102,5% к установленному заданию, 72,6% к 2015 году). Отрицательная динамика к предыдущему году по производству бриллиантов обусловлена нестабильностью на мировом алмазно-бриллиантовом рынке, сокращением реализации алмазов и ювелирных изделий, а также финансовыми трудностями и отсутствием стабильного инвестора.

За 2016 год произведено ювелирных изделий на сумму 1 237,7 млн рублей, или 95,2% к установленному заданию (76,2% к 2015 году). Снижение производства ювелирных изделий связано с тем, что производители перешли на выпуск изделий из серебра, поскольку покупательская способность значительно снизилась.

Производство электроэнергии

Отмечено повышение производства электроэнергии в 2016 году по сравнению с предыдущим годом. Производство и распределение электроэнергии составило 9 191,5 млн кВт.ч., что на 2,1% выше данных прошлого года.

ИНВЕСТИЦИИ

Объем **инвестиций в основной капитал** в 2016 году составил 267,7 млрд рублей или 124,9% к соответствующему периоду предыдущего года.

Рост объемов инвестиций в основной капитал связан с увеличением вложений организаций в строительство сооружений, приобретение машин и оборудования, производственного и хозяйственного инвентаря.

В Западной Якутии ПАО «Сургутнефтегаз» ведется разработка Талаканского НГКМ и Алинского НМ. АО «Сахатранснефтегаз» продолжается разработка Среднетюнгского НГКМ и Отраднинского НГКМ. ООО «Таас-Юряхнефтегаздобыча» ведется разработка Центрального нефтяного блока и Курунгского лицензионного участка Среднеботуобинского НГКМ.

Ключевым проектом создания опорной транспортной сети Республики и главным стратегическим объектом транспортного строительства является железнодорожная линия Беркажит-Томмот-Якутск. Завершено строительство первой очереди транспортно-логистического центра Нижний Бестях: завершены работы по устройству железнодорожных путей, работы по планировке и отсыпке территории под площадку для хранения негабаритных грузов, электромонтажные работы, решены вопросы по газификации участка.

Продолжается реализация региональных инвестиционных проектов по освоению Эльгинского каменноугольного месторождения в Нерюнгринском районе (срок ввода в эксплуатацию в 2025 году), а также золоторудного месторождения «Рябиновое» Алданского района (срок ввода в эксплуатацию – 2017 год).

Резидентом ТОСЭР «Кангалассы» - компанией «Саюри» - с применением японских технологий и привлечением инвестиций «Hokkaido Corporation» построена теплица, которая может работать круглый год (общий объем инвестиций в проект – 1,3 млрд руб., из них по первому этапу – 95 млн руб.). 19 декабря 2016 года был снят первый помидор, созревший в экспериментальном тепличном комплексе. Ожидается, что после выхода на полную проектную мощность в 2018 году тепличный комплекс закроет до 40% потребности жителей Якутска и пригородов в свежих овощах и зелени.

В скором времени будут запущены проекты других резидентов ТОР «Индустриальный парк «Кангалассы» — компании по выпуску пищевой тары «Сахапластех», компании, производящей котлы длительного горения, «Сахалипснелэ» и компании по производству лакокрасочных изделий из местного сырья «Бигэ». Всего в ТОР «Кангалассы» на данный момент заявлены 10 компаний-резидентов, которые инвестируют в экономику Якутии более 2 млрд. рублей и трудоустраивают 269 человек. На стадии рассмотрения находятся еще 15 проектов, общий объем инвестиций по которым оценивается в объеме более 1,6 млрд рублей.

СТРОИТЕЛЬСТВО

В 2016 году **объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство»**, составил 109,3 млрд рублей или 117,8% в сопоставимых ценах к соответствующему периоду предыдущего года. В 2016 году площадь **введенного жилья** увеличилась по сравнению с 2015 годом на 10,8% и составила 605,1 тыс. кв. м.

В 2016 году произведено 288 тыс. тонн **цемента** (94,4% к 2015 г.). Снижение выпуска цемента на 5,6% объясняется снижением объемов реализации по заключенным договорам на поставки продукции.

СЕЛЬСКОЕ ХОЗЯЙСТВО

Продукции сельского хозяйства в 2016 году произведено на 23,5 млрд рублей, индекс производства составил 99,7%.

Несмотря на принятые меры по стабилизации ситуации в агропромышленном комплексе, сохраняется снижение численности поголовья крупного рогатого скота. Основной причиной снижения поголовья крупного рогатого скота является значительное сокращение численности воспроизводственного потенциала. На 01.01.2017 года **численность поголовья крупного рогатого скота** составила 186 510 голов (99,6% к 01.01.2016 года), в том числе коров 74 400 голов (98,8% к 01.01.2016 года).

Валовой надой молока в 2016 году составил 164 076,8 тонн со снижением на 0,3% к 2015 году.

В текущем году произведено **мяса скота и птицы** на убой 34 438,2 тонн, что ниже уровня 2015 года на 2,9%.

Произведено **яиц** 119 026 тыс. штук (87,3% к 2015 году).

РЫНОК ПЛАТНЫХ УСЛУГ

Объем оказанных платных услуг населению по итогам 2016 года составил 75,5 млрд рублей или 103,0% в сопоставимых ценах к уровню 2015 года.

В структуре расходов населения на оплату услуг в 2016 году, как и в предыдущие годы, первые четыре места занимали такие виды, как жилищно-коммунальные, транспортные услуги, услуги связи и бытовые услуги. Доля данных услуг в общем объеме составила 79%.

Сохранится значительная дифференциация объема платных услуг населению по районам республики. Удельный вес оказанных платных услуг жителям города Якутска составит более 68,0% в общем объеме услуг Республики Саха (Якутия), что является отражением значительной дифференциации в доходах сельского и городского населения.

Объем платных услуг в расчете на душу населения за январь-декабрь т.г. составил 78 445 рублей, из них 26 373 рубля составили расходы на транспортные услуги, 16 996 рублей – на жилищно-коммунальные, 10586 рубля – на услуги связи и 7 994 рубля – на бытовые услуги.

По Дальневосточному федеральному округу в расчете на душу населения республика занимает 6 место по объему платных услуг и 3 место по объему бытовых услуг в порядке убывания показателя.

Снижение за 2016 год объема платных услуг по сравнению с предыдущим годом в сопоставимых ценах приходится на услуги правового характера (на 13,1%), санаторно-оздоровительные услуги (на 3,9%), туристические услуги (на 0,5%) и услуги системы образования (на 0,5%).

Увеличение по большинству услуг отмечают, из них наибольший услуги связи (на 8,5%), медицинских услуг (на 5,0%), жилищные услуги (на 5,3%), транспортные услуги (на 3,6%), ветеринарные услуги (на 2,1%), бытовые услуги (на 1,7%) и услуги гостиниц (на 0,3%).

Удельный вес туристических услуг (0,6%), услуг физической культуры и спорта (0,3%), санитарно-оздоровительных услуг (0,3%) и ветеринарных услуг (0,1%) остается минимальным в общем объеме платных услуг.

ИНДЕКСЫ ЦЕН И ТАРИФОВ

Несмотря на продолжающееся падение цен на сырьевых рынках и ослабление рубля, начиная с конца 2015 г. инфляционные процессы значительно замедлились из-за усиления влияния падающего платежеспособного спроса населения. Основной вклад в ускорение инфляции в 2015 году внесла значительная девальвация рубля, начавшаяся в конце 2014 года и продолжившаяся в 2015 году.

По итогам 2016 года среднегодовой индекс потребительских цен составил 107,8% (111,8% в январе-декабре 2015 г. к январю-декабрю 2014 г.).

Среднегодовой рост цен на продовольственные товары в 2016 году замедлился до 108,4% с 114,3% в 2015 году. Значительно замедлился рост цен на услуги – среднегодовое значение индекса потребительских цен на услуги составило 105,4% (112,1% в 2015 году). Среднегодовой рост цен на непродовольственные товары сложился на 0,1 п.п. выше, чем в прошлом году – 109,0% против 108,9%.

Краткая информация об основных показателях социально-экономического развития районов и городов Республики Саха (Якутия) за 2017 год

Согласно статистическим данным в целом по республике за 2017 года объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами крупными и средними организациями составил 1010,5 млрд рублей, что на 3,4% выше соответствующего периода 2016 года.

В 23 районах республики темпы роста указанного показателя превысили среднереспубликанский уровень. Снижение объемов к соответствующему периоду предыдущего года в республике наблюдалось в 7 районах (Булунском, Жиганском, Мирнинском, Намском, Нюрбинском, Оленекском, Хангаласском) и городских округах «Город Якутск» и «Жатай».

Из 34 муниципальных районов и 2 городских округов в 23 финансовый результат за 2017 год оказался прибыльным. В Булунском, Верхневилуйском, Намском, Олекминском, Сунтарском, Усть-Алданском, Усть-Янском, Эвено-Бытантайском улусах (районах) и ГО «Жатай» финансовый результат для предприятий оказался убыточным. В Мирнинском районе получена по республике самая высокая прибыль в сумме 74,4 млрд рублей.

Среди районов и городов республики 61,5% строительных работ осуществлена в городе республиканского значения Якутск (24,9%), второе место занимает Ленский район (24,3%), третье – Олекминский район (12,3%).

В январе-декабре 2017 года в хозяйствах всех категорий по сравнению с соответствующим периодом 2016 года увеличилось производство мяса (скот и птица на убой в живом весе) на 2,1%, молока – на 0,9%, яиц – на 3,0%.

В разрезе районов по сравнению с прошлым годом наблюдалось увеличение:

- производства мяса (скота и птицы на убой в живом весе) в хозяйствах всех категорий Амгинского (103,7%), Анабарского (в 3,5 р.), Верхневилуйского (104,7%), Верхнеколымского (в 2,0 р.), Горного (103,9%), Кобяйского (108,6), Ленского (100,3%), Мегино-Кангаласского (106,5%), Намского (109,3%), Нерюнгринского (173,7%), Оймяконского (102,2%), Таттинского (110,2%), Томпонского (111,2%), Усть-Алданского (123,8%), Усть-Майского (103,3%), Хангаласского (103,2%) и Чурапчинского (100,1%) улусов (районов);

- валового надоя молока в хозяйствах всех категорий Абыйского (125,2%), Аллаиховского (110,0%), Амгинского (102,1%), Булунского (127,1%), Верхнеколымского (100,8%), Горного (104,1%), Жиганского (101,1%), Кобяйского (102,8%), Мегино-Кангаласского (103,7%), Намского (102,0%), Нижнеколымского (112,3%), Нюрбинского (101,1%), Оймяконского (102,2%), Среднеколымского (101,8%), Таттинского (104,8%), Томпонского (100,8%), Усть-Алданского (109,1%), Усть-Майского (105,1%), Усть-Янского (128,7%), Хангаласского (100,5%), Чурапчинского (100,9%) и Эвено-Бытантайского (100,5%).

По сравнению с предыдущим годом:

- уменьшилось поголовье крупного рогатого скота в 13 улусах (районах) республики, в том числе в таких крупных животноводческих районах, как Вилуйский (на 2,2%), и Хангаласский (на 1,0%);

- уменьшилось поголовье лошадей в хозяйствах всех категорий в следующих улусах (районах) республики: Абыйский, Аллаиховский, Анабарский, Булунский,

Верхнеколымский, Верхоянский, Мирнинский, Момский, Нижнеколымский, Оленекский, Среднеколымский, Усть-Майский, Усть-Янский и ГО «Город Якутск».

Средняя заработная плата в расчете на одного работника в январе-ноябре 2017 года по республике составила 59094 рублей, номинальная заработная плата по отношению к январю-ноябрю 2016 года выросла на 6,0%, а реальная заработная плата – на 0,8%.

Наиболее высокая заработная плата складывается в районах размещения организаций, добывающих полезные ископаемые. В январе-ноябре 2017 года лидировал Анабарский район, где заработная плата работников крупных и средних организаций составила 100148 рублей, что выше уровня в среднем по республике в 1,7 раза.

Уровень заработной платы, превышающий среднереспубликанский, сложился также в Мирнинском (97347), Оймяконском (81040), Ленском (79528), Оленекском (76847), Булунском (64597), Нерюнгринском (64530), Олекминском (62832), Алданском (61919) улусах (районах) и ГО «Город Якутск» (60841).

В районах с высокой долей численности работников, видов экономической деятельности преимущественно бюджетного финансирования (образование, здравоохранение и предоставление социальных услуг) и сельского хозяйства, уровень заработной платы значительно ниже среднереспубликанского значения. Так, в районах самым низким уровнем заработной платы – Эвено-Бытантайском, Чурапчинском, Сунтарском и Усть-Алданском районах (улусах) суммарная доля

указанной категории работников в январе-ноябре 2017 года составляла 63,4%, 65,7%, 65,8% и 66,7% среднереспубликанского уровня соответственно.

Увеличение числа родившихся по сравнению с январем-ноябрем предыдущего года отмечается в 7 улусах (районах): Абыйском, Анабарском, Верхневилуйском, Момском, Нюрбинском, Оленекском и Среднеколымском.

Увеличение числа умерших наблюдается в 14 улусах (районах): Аллаиховском, Верхоянском, Мирнинском, Момском, Нижнеколымском, Олекминском, Оленекском, Сунтарском, Таттинском, Томпонском, Усть-Майском, Усть-Янском, Чурапчинском и Эвено-Бытантайском районах (улусах).

Естественный прирост населения сохраняется в 30 улусах (районах) и ГО «Якутск» (в январе-ноябре 2016 г. – в 31 и ГО «Якутск»). Естественная убыль населения отмечается в Алданском, Верхнеколымском, Оймяконском, Усть-Майском улусах (районах) и ГО «Жатай».

10.1 Анализ рынка недвижимости г. Якутска.

Рынок коммерческой недвижимости г. Якутск находится на начальном этапе развития – в городе ведется строительство современных торговых объектов, тем не менее, рынок коммерческой недвижимости г. Якутск в основном представлен объектами старой постройки, встроено-пристроенными комплексами к жилым домам, а также помещениями рыночного формата и формата street-retail с непродуманной навигацией, неэффективными планировками, отсутствием паркинга. В городе функционирует несколько новых, качественных бизнес-центров.

Местами основного сосредоточения коммерческой и деловой активности г. Якутск является центр города, а также крупные магистрали города – пр. Ленина, ул. Дзержинского, ул. Лермонтова, ул. Ойунского, ул. Орджоникидзе.

Являясь административным центром республики, г. Якутск нуждается в современных высококласных объектах коммерческой недвижимости, которые будут востребованы на рынке, соответствуя требованиям арендаторов и потребителей, а также будут оказывать благоприятное влияние на имидж города, привлекая инвесторов и дополнительные финансовые потоки.

Рынок торговой недвижимости

В городе насчитывается 12 современных торговых комплексов суммарной около площадью 61 000 кв.м., все они сосредоточены в центральной части г. Якутск в зонах с высоким пешеходным и автомобильным трафиком.

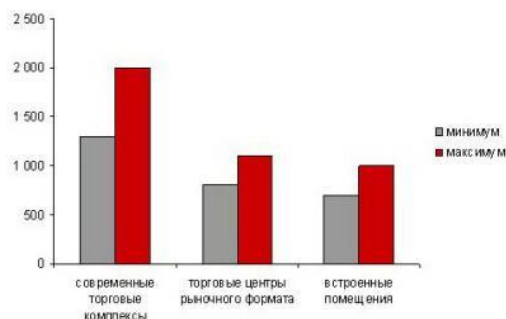
Объекты торговой недвижимости г. Якутск условно можно разделить на три категории:

- Объекты старого фонда, отдельно стоящие устаревшие здания, встроены торговые помещениями, универмаги, дома быта и рынки
- Комплексы новой постройки высотой 1-2 этажа, отдельно стоящие, встроены или пристроены к жилым домам. Для таких объектов характерны бессистемный набор арендаторов, неэффективные планировки, низкие потолки, узкие коридоры, недостаточное количество парковочных мест или их отсутствие, непродуманная навигация, отсутствие эскалаторов и лифтов.
- Современные торговые комплексы – существующие и строящиеся. Данные объекты представляют собой отдельно стоящие комплексы площадью от 2 000 кв.м., чаще всего с выделенной парковкой на несколько машиномест, высотой от 2 этажей.
- Арендаторами торговых комплексов в подавляющем большинстве являются локальные частные и индивидуальные предприниматели, реализующие товары широкого потребления, а также ограниченное количество региональных и федеральных сетевых операторов.

Уровень арендных ставок

По сравнению с другими аналогичными городами России г.Якутск занимает среднюю позицию по величине арендных ставок на торговые помещения. Данный показатель составляет в среднем 1 350 руб./кв.м/месяц, включая НДС и не включая расходы на коммунальные услуги.

Средний диапазон уровня арендных ставок на торговые площади в г. Якутск колеблется от 700 до 3 500 руб./кв.м, включая НДС.



Уровень арендных ставок на рынке торговой недвижимости г.Якутск

Средняя стоимость продажи 1 кв.м торговой недвижимости составляет 40 – 200 тыс. руб./кв.м. Основными торговыми объектами г. Якутск являются ТК «Гранд Сити», ТРК «Аквариум», ТК «Апельсин», ТК «Этажи», ТЦ «Айсберг», ТЦ «Оптимист», ТЦ «Палладиум», ТЦ «ЦУМ», ТРК «Туймаада», ТЦ «Дэлэй», ТЦ «Улурумол», ТЦ «Проспект», ТРК «Азия», «Сахаэкспоцентр».

Рынок развлечений досуга г. Якутска

Основными местами проведения досуга для жителей и гостей г. Якутск являются развлекательные центры, кинотеатры, бильярдные клубы и диско-клубы.

Наиболее современными объектами развлечений г. Якутск являются кинотеатр CinemaCenter, культурно-развлекательный центр «МуусХайа» и боулинг-центр «Космобол», Клуб-ресторан «Европа», ТРК «Азия» - все они построены недавно, оснащены современным оборудованием. Развлекательные центры предоставляют как минимум 2-3 вида развлекательных услуг. В многозальном кинотеатре «CinemaCenter» установлено современное оборудование, в том числе приспособленное для показа фильмов в формате 3D. Остальные объекты сегмента развлечений и досуга г. Якутск располагаются в зданиях старой постройки.

Следует отметить, что средний уровень цен на услуги развлекательных центров г. Якутск отличается от уровня цен в крупных городах лишь на 20-30%, что говорит о востребованности развлекательных услуг населением г. Якутск.

Помимо развлекательных центров и кинотеатров в городе есть цирк, парк культуры и отдыха – место проведения городских праздничных мероприятий, большое число различных ресторанов, спортивные комплексы и бассейны.

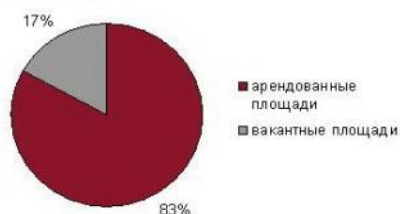
Рынок офисной недвижимости г. Якутска

Рынок офисной недвижимости г. Якутск, как и рынок торговой недвижимости, в основном представлен объектами старого фонда, административными зданиями и встроенно-пристроенными помещениями. В течение последних пяти лет в городе появились современные высокочеловеческие объекты.

Современными объектами, представленными на офисном рынке г. Якутск, являются «Бизнес-центр» по ул. Кирова, «Деловой центр - Утум» по ул. Орджоникидзе, «LG – Центр» по ул. Орджоникидзе.

Остальной объем предложения офисных площадей в г. Якутске представлен административными зданиями, перепрофилированными в офисные центры или 1-2-этажными пристройками к новым многоэтажным жилым домам.

Уровень заполняемости площадей в деловых центрах города высокий – более 80%, что свидетельствует о высоком спросе местных и федеральных игроков рынка на качественные офисные площади.

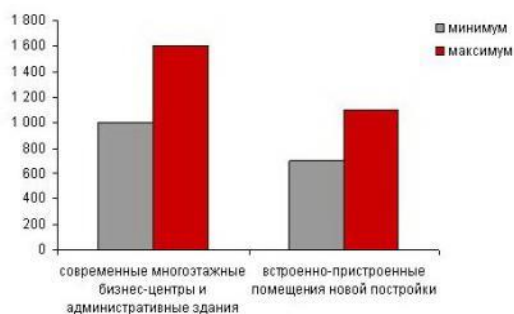


Уровень вакантных площадей в офисных центрах г. Якутск

Основными арендаторами бизнес-центров в г. Якутске являются отделения банков, страховые компании, организации малого и среднего бизнеса. Зачастую первые этажи арендованы магазинами, салонами красоты, кафе.

Величина арендных ставок на офисные площади в составе современных бизнес-центров и административных зданий в среднем составляет – 1 000 – 1 800 руб./кв. месяц с учетом НДС, не включая стоимости коммунальных услуг, в центральной части города и от 500 до 1000 руб. в периферийной части города.

На офисные площади, расположенные во встроенно-пристроенных помещениях, средняя арендная ставка находится в диапазоне от 700 до 2 500 руб./кв. месяц с учетом НДС, не включая стоимости коммунальных услуг.



Уровень арендных ставок на офисные помещения в г.Якутск

Цена продажи офисных площадей в г. Якутске составляет 40 000 – 170 000 руб./кв.м в зависимости от местоположения объекта (в случае продажи офисной площади в составе бизнес-центра – от этажа, на котором располагается помещение).

Рынок гостиничной недвижимости г. Якутска

Рынок гостиничной недвижимости г. Якутске представлен отелями различной категории – от мини-гостиниц до отелей уровня 5*. Большинство гостиничных комплексов расположены в центральной части города, а также на выезде из города.

Наиболее распространенными являются мини-гостиницы квартирного типа, а также гостиницы категории 3-4. Также в городе представлена одна гостиница класса 5* - «Полярная Звезда» компании ЗАО «Алроса».

Потребителями гостиничных услуг г. Якутска являются российские и иностранные специалисты, приезжающие в город и республику в подавляющем большинстве случаев с деловыми целями.

Средняя стоимость одноместного номера в гостиницах г. Якутск составляет:

- 700 – 1 700 руб./сутки в мини-гостиницах и гостиницах эконом-класса
- 2 000 – 2 500 руб./сутки в гостиницах категории 3*-4*
- 5 700 – 7 000 руб./сутки в гостиницах категории 5*

Рынок производственной недвижимости г. Якутска.

На ряду с общим развитием рынка недвижимости, развивается и его сегмент представленный производственной (промышленной) недвижимостью.

Период времени, отражающий дату оценки, в большинстве случаев охарактеризован наличием на рынке производственных помещений, участвующих в обороте недвижимости, в результате приватизации государственной собственности. И лишь незначительная доля представлена объектами построенными непосредственно частными структурами.

Все производственные помещения можно разделить на несколько условно принятых групп:

- Узкоспециализированные помещения низколиквидны, сектор покупателей очень узок, перепрофилирование маловероятно, срок реализации высок, затраты на маркетинговые услуги высокие.
- Помещения металлообработки и строительной сферы слаболиквидны, сектор покупателей по прямому назначению узок, т.к. высоки затраты на перепрофилирование. Помещения данного типа обладают высокими потолками (более 6м.) и большими размерами площадей помещений, что приводит к большим косвенным затратам на содержание. Затраты на маркетинговые услуги также высоки.
- Гаражи, котельные и ремонтные мастерские высоколиквидны, так как сектор покупателей самый широкий. В основном покупатель применяет помещение по назначению или небольшими работами перепрофилирует его, так как высота помещений и их площадь минимизирует затраты будущих периодов покупателя. Затраты на маркетинговые услуги невысокие.

- Помещения пищевой и перерабатывающей промышленности обладают большей капиталоемкостью в связи с высокими санитарно-гигиеническими требованиями. Они более ликвидны, так как сектор покупателей средний и постоянно присутствует на рынке. Вероятность перепрофилирования его мала, затраты на содержание укладываются на средне сложившиеся, маркетинговые затраты невысоки, что в совокупности повышает привлекательность данных помещений.

Рынок производственных помещений менее подвержен сезонным колебаниям. В большей степени он подвержен влиянию количества и качества предложений на нем. Так, уже при ликвидации среднего предприятия происходит относительно большой выброс площадей, что приводит к отрицательным свойствам стоимостных характеристик и увеличения сроков реализации. На стоимостные характеристики оказывает также влияние размер помещения. Так, помещения до 100 м² пользуются большим спросом мелких и средних частных предпринимателей, и сделки совершаются быстро и за наличный расчет. Продавец проводит малые маркетинговые работы. Помещения до 600 м² покупают так называемые крепкие предприниматели, сделки совершаются через банк и в сроки, удовлетворяющие участников сделок, но стоимость 1м² здесь ниже, чем в первом случае, так как затраты на перепрофилирование, маркетинговые исследования, приведение в нормальное состояние выше. Покупатель помещений площадью более 600 м² случаен, и от продавца требуется немалые маркетинговые затраты для привлечения реального покупателя. Следствие этого является значительно заниженная стоимость 1 м². На стоимостные характеристики влияют и остальные параметры, каждый в свой мере со своей динамикой.

Рынок промышленных объектов Республики Саха (Якутия) в основном повторяет тенденции его развития в других населенных пунктах России. Как и во всей Российской Федерации он самый представительный и пока самый неразвитый. Это и неудивительно, ведь для его оживления необходимо выполнить множество подготовительных мероприятий, в том числе и на местном законодательном уровне. Земля, как особо ценный материальный актив, может повысить привлекательность всего производственного комплекса, выставляемого на продажу.

Основные характеристики рынка коммерческой недвижимости (ФСО 7 п. 11)

Показатели	Характеристика показателя
Динамика рынка	Цены предложения стабильные
Спрос	Стабильный
Предложение	Дефицитное
Ликвидность	Средняя
Колебания цен на рынке оцениваемого объекта	Отсутствуют
Емкость рынка	Незначительная, в свободной продаже не более 30 объектов,

Ценообразующие факторы на рынке коммерческой недвижимости в г. Якутске (ФСО 3, п. 8ж)

Ценообразующий фактор	Диапазоны значений ценообразующих факторов/корректировок
Продаваемое право	Продается только собственность
Тип цены (цена предложения / цена сделки)	Сделка – 0%, предложение: скидка 0-20%
Дата сделки, дата предложения	Конъюнктура рынка стабильная: 0%
Условия финансирования и сделки	Типичные условия сделки: расчет денежными средствами в день сделки Нетипичные условия: расчет не денежными средствами (векселя, другая недвижимость), наличие отсрочки платежа, опционов и другие условия увеличивают цену сделки
Назначение объекта	Торговые помещения в центре дорожке офисных зданий, коммерческая недвижимость дорожке промышленной. [-10; 10]
Местоположение	Центр – дорожке, окраины – дешевле [-20; 20]
Конструктивная схема	Капитальные здания ценятся дорожке некапитальных, наиболее ценны объекты самого высокого класса в своем сегменте [-20; 20]
Инженерные системы здания	Отсутствие какой-либо инженерной системы удешевляет объект [-20; 20]

Качество (состояние) здания, помещений	Стоимость ремонта: качественный ремонт – 15 000 руб./кв.м, эконом-класс – 8 000 руб./кв.м
Существующая или согласно ГПЗУ плотность застройки (отношение общей площади строений к площади земельного участка)	является ценообразующим фактором для отдельно стоящих зданий/сооружений, т.к. объект с малой плотностью застройки более перспективен для дальнейшего развития бизнес процессов [-10;10]
Площадь объекта	Действует принцип оптовости – чем больше площадь, тем меньше стоимости 1 кв.м. и наоборот, чем меньше площадь, тем больше стоимость 1 кв.м. [-20; 20]
Год постройки	При прочих равных объекты более свежих годов постройки обладают большей инвестиционной привлекательностью [-20; 20]
Выход на красную линию	Объекты, имеющие выход на красную/первую линию обладают большей инвестиционной привлекательностью [-20; 20]
Этаж расположения	Для встроенно-пристроенных помещений. Помещения, расположенные на этажах выше 1-го при прочих равных ценятся ниже, чем помещения на 1х этажах, т.к. обладают меньшей проходимостью [-12;12]
Наличие отдельного входа	Коммерческие объекты, обладающие отдельным входом, ценятся значительно выше аналогичных объектов с общим входом т.к. обладают большей инвестиционной привлекательностью в виду возможности установления индивидуального графика работы, более удобной посещаемости и т.д. [-25; 25]
Тип здания	Для встроенно-пристроенных помещений. Объекты, расположенные в торговых и бизнес центрах обладают большей проходимостью, нежели объекты, расположенные в жилых домах [-10;10]

Заключение, перспективы и тенденции развития рынка коммерческой недвижимости г.Якутск

Вследствие проведенного анализа, можно сделать следующие выводы.

Типичные продавцы и покупатели на рынке недвижимости представлены частными лицами (физические и юридические лица). Диапазон скидок при заключении реальных сделок достигает 10-15%, это зависит и от самого объекта сделки, его ликвидности и от условий реализации и финансирования. Основными ценообразующими факторами являются, конечно же, характеристики самого объекта, в первую очередь его местоположение, причем как в части удаленности от центра города, так и в части локального расположения (внутри жилого массива, вблизи оживленного пешеходного и автомобильного трафика и т.д.). Также имеют значение состояние объекта (степень износа, качество ремонта, оснащенность коммуникациями и т.д.), благоустройство территории (парковка, ограждение, качество подъездных путей).

Уровень заполняемости площадей можно отразить следующим образом:

- Торговая недвижимость: 80-90%
- Офисная недвижимость: 70-80%
- Производственная недвижимость: 30-50%

Согласно данным рейтингового агентства «Эксперт РА», Республика Саха(Якутия) обладает благоприятным инвестиционным климатом с высоким уровнем надежности. С учетом быстрого экономического развития, г.Якутск является перспективным региональным центром с точки зрения развития рынка коммерческой недвижимости.

Так, с учетом растущего потока игроков рынка и предпринимателей, посещающих город, г.Якутск должен быть обеспечен в полной мере качественной гостиничной недвижимостью, соответствующей международным стандартам и отвечающей требованиям потребителей с любым уровнем дохода.

В силу своего статуса – административный центр – г.Якутск является местом сосредоточения деловой активности республики. Вследствие этого среди городов республики в г.Якутск самая высокая обеспеченность офисными площадями, а также самый высокий спрос на офисные площади. Учитывая то, что в настоящее время новые объекты не строятся, в течение ближайшего времени можно ожидать дефицит офисных площадей. Он может быть восполнен либо новыми помещениями, появляющимися во встроенных помещениях и административных зданиях, либо новыми бизнес-центрами.

Рынок торговой недвижимости г. Якутск также обладает большим потенциалом развития, строительство новых концептуальных объектов с эффективным пулом арендаторов с обязательным присутствием федеральных сетевых операторов, а также с сильной развлекательной зоной, поднимет рынок торговой недвижимости города на уровень выше.

10.2 Анализ земельного рынка г. Якутска.

Рынок земельных участков на территории Республики Саха (Якутии) можно охарактеризовать как «среднеразвитый». Поскольку, в основной своей доле, рынок по предложению земельных участков различных по назначению и характеристикам присутствует только в крупных населенных пунктах республики, к таким можно отнести следующие города: Якутск, Мирный, Ленск, Олекминск, Покровск, Вилюйск.

В поселениях городского и сельского типа республики рынок по предложению земельных участков в основном представлен участками под индивидуальное жилищное строительство. Также следует отметить, что во многих районах республики земля находится в муниципальном распоряжении и выдается на безвозмездной основе физическим и юридическим лицам с целью развития уровня жизни и инфраструктуры населенного пункта. Земельные участки, имеющие площади в несколько тысяч гектаров, как правило, редко выходят на открытый рынок, в основном подобного рода объекты принадлежат крупным компаниям, которые являются бюджетообразующими.

Наиболее развитым рынком по предложению земельных участков является рынок города Якутска, поскольку Якутск - является административным центром Республики Саха (Якутии).

Рынок Земельных участков под ИЖС и дачное строительство г. Якутска.

Наиболее активный спрос и предложение на земельные участки под ИЖС и дачное садоводство прослеживаются в городской черте, в таких районах, как «Сергеляхское шоссе», «Сайсарский округ» (Билибина, Ильменская, Чайковского, Лонгинова, Чехова и т.д.), «Покровский Тракт», «Хатынг-Юряхское шоссе», «Объездное шоссе». Из данной категории земельных участков наиболее востребованы земельные участки с возможностью переоформления в ИЖС или уже оформленные под

ИЖС для проживания и прописки. Цена на земельные участки, расположенные в данных районах варьируется в среднем от 800 руб. до 4 000 руб. за 1 кв.м. в зависимости от местоположения удаленности от дороги (наиболее дорогие участки расположены на 1й линии) и проходимости.

Рынок земельных участков под коммерческое использование г. Якутска

Наибольшим спросом пользуются земельные участки расположенные непосредственно в центральной части города, но поскольку в центре земельные участки выходят на открытые торги крайне редко, спрос на земельные участки перешел на периферийные районы с наиболее интенсивным транспортным потоком. К таким улицам можно отнести: Автодорожная, Чернышевского, Дежнева, Чайковского, Ильменская, Жорницкого, Строителей, Пионерская, Космонавтов, Окружное шоссе, Авиационная, Б. Марлинского и т.д. Зачастую участки, расположенные в этих районах оформлены под ИЖС, и приобретаются с целью коммерческого использования и последующего перевода в «нежилое». Цены на земельные участки, расположенные в данных районах варьируется в среднем от 4 000 руб. до 20 000 руб. за 1 кв.м. (независимо от разрешенного использования) в зависимости от местоположения удаленности от дороги (наиболее дорогие участки расположены на 1й линии) и пешеходной проходимости.

Сравнивая цены на земельные участки, необходимо учитывать ценообразующие факторы, присущие земле:

1. Продаваемое право;
2. Местоположение;
3. Категория земель и вид разрешенного использования (ВРИ);
4. Наличие обременений (сервитуты, доля инвестора/муниципалитета и проч.);
5. Наличие инженерных коммуникаций / согласованных и оплаченных ТУ на подключение инженерных коммуникаций;
6. Площадь участка (эффект масштаба);
7. Форма участка (влияет на плотность застройки);
8. Рельеф (плоский участок часто дороже аналогичного с уклоном);
9. Разрешенная плотность застройки;
10. Имеет значение и наличие замощения (асфальтирование, бетонирование) и ограждения.

Следует отметить, что факторы 7-10 могут быть или не быть ценообразующими в зависимости от вида разрешенного использования земельного участка. Так плотность застройки мало важна для промышленных объектов, и является важной для жилищного строительства, торговой и офисной недвижимости. Форма участка важна для ИЖС, для других ВРИ она менее значима. Эффект масштаба (зависимость удельной цены от размера участка) проявляется только для небольших (до 10 соток) участков.

Из теории оценки известно, что чем больше отношение длины участка к его ширине, тем дешевле, при прочих равных, в расчете на единицу площади становится участок. Поэтому, чаще всего, участок квадратной формы может иметь большую удельную цену, чем прямоугольный или неправильной формы. Этот фактор имеет немаловажное значение при строительстве какого-либо объекта, т.к. согласно СНиПам и Градостроительного устава имеются ограничения, как по площади застройки, так и прочих параметров (минимальная ширина вдоль фронта улицы, минимальные отступы строений от границ участка и т.д.). Значение имеет и рельеф участка. В случаях, когда участок представляет собой склон, либо неровную поверхность, то цена его, естественно, будет ниже, чем у относительно плоского, ровного участка. Улучшения таких участков удорожают строительство, а значит, при прочих равных условиях, снижает стоимость земли.

Площадь участков обычно указывается в сотках или квадратных метрах (типично для участков ИЖС и дачного строительства), квадратных метрах (для коммерческой недвижимости и многоэтажного строительства), в га (для с/х назначения). Наиболее часто встречающейся единицей сравнения является количество рублей за кв. м площади земельного участка.

Ценообразующие факторы на рынке земельных участков для промышленной застройки в г. Якутске (ФСО 3, п. 8ж)

Ценообразующий фактор	Диапазоны значений ценообразующих факторов
Продаваемое право	Права пользования на условиях аренды, диапазон скидки от права собственности [0;80%], величина скидки зависит от объема предложения права собственности, срока аренды
Тип цены (цена предложения / цена сделки)	Сделка – 0%, предложение: скидка [0; 20%]
Дата сделки, дата предложения	Конъюнктура рынка стабильная: 0%
Местоположение	[-50%; 200%]
Вид разрешенного использования	[-20%; 20%]
Наличие обременений (сервитуты, доля инвестора/муниципалитета и проч.)	[-50%; 80%]
Наличие инженерных коммуникаций / согласованных и оплаченных ТУ на подключение инженерных коммуникаций	[-20%; 20%]
Площадь земельного участка (эффект масштаба)	[-20%; 20%]
Форма участка	[-10%; 10%]
Рельеф участка	[-10%; 10%]
Наличие объектов благоустройства	[-20%; 20%]

11.Раздел. Анализ наиболее эффективного использования (ФСО 1 п. 10, ФСО 7 ч. VI)

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости - то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Анализ наиболее эффективного использования состоит в проверке соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим четырем критериям:

- Законодательная разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах, земельным и природоохранным законодательством.
- Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.
- Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какие физически осуществимые и разрешенные законом виды использования являются доходными.
- Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых видов использования будет приносить максимальный чистый доход и, соответственно, обеспечит максимальную текущую стоимость оцениваемого объекта.

Для всех видов недвижимости существует вариант наиболее эффективного использования земельного участка как свободного и вариант наиболее эффективного использования земельного участка с существующими улучшениями. В том случае, если земельный участок с существующими улучшениями имеет стоимость большую, чем стоимость земельного участка без существующих улучшений за вычетом расходов на снос, то наиболее эффективным вариантом будет являться использование земельного участка с улучшениями. Исходя из этого, необходимо рассматривать два варианта состояния объекта:

- анализ земельного участка как свободного (условно свободного);
- анализ земельного участка с существующими улучшениями.

Как следует из определения рыночной стоимости, способ использования недвижимости, определяющий ее наиболее эффективное использование, должен быть типичен для рынка недвижимости того района, где она расположена. Оценщик на стадии анализа «экономической оправданности» сводит варианты использования Объекта к тем, которые наиболее вероятны в сложившихся рыночных реалиях и правовом поле. Наиболее эффективное использование - это типичное использование объектов недвижимости, сопоставимых с объектом оценки, для данной местности, апробированное рынком.

11.1 Наиболее эффективное использование земельного участка как свободного (условно свободного)

Исходя из целей оценки, а также типа объекта оценки (объектом оценки является застроенный земельный участок), оценщику следует рассматривать объект в существующих границах и объеме, исключая рассмотрение вариантов сноса первичного объекта недвижимости или его реконструкции/надстройки. Следовательно, оптимальное использование земельных участков как неосвоенных не рассматривается в настоящем исследовании. Согласно ФСО 7 п. 16 «Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства».

11.2 Наиболее эффективное использование земельного участка с существующими улучшениями

Земельный участок, входящий в состав объекта оценки имеет площадь 8172 кв.м. На земельном участке расположены нежилые строения.

Пример для текущего использования: Административное здание, производственный цех.

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 помещения оцениваемого объекта физически пригодны для размещения помещений административного и производственного назначения.

Финансово возможные варианты использования

При проведении анализа необходимо рассмотреть, какие физически осуществимые и разрешенные законом виды использования являются доходными.

Проведенное исследование показало, что помещения оцениваемого объекта доходно пригодны для размещения помещений административного и производственного назначения.

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 под размещение нежилых площадей (Административное здание, производственный цех, склад). Использование объекта оценки в ином варианте, потребует значительных затрат на переоборудование и согласование. Следовательно, наиболее эффективным использованием является текущее – текущее использование объекта размещения нежилых площадей (Административное здание, производственный цех, склад).

Вывод о степени ликвидности объекта.

Объект оценки расположен в значительном удалении от центральной части города на первой линии оживленной автодороги, в промышленной зоне.

Объект оценки представлен комплексом, общей площадью – **1056,7 кв.м.** Состояние зданий охарактеризовано как «хорошее», не требующее проведения капитальных и косметических ремонтных работ. Функциональная пригодность соответствует текущему использованию. Правоустанавливающие документы и технические паспорта в наличии.

Показатель ликвидности определяется исходя из сроков реализации:

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации (месяцы)	1-2	3-6	7-18

Учитывая местоположение, функциональное назначение объекта, а также активность на рынке недвижимости, данный объект может быть реализован по рыночной стоимости в течение **7-18 месяцев**, исходя из чего, показатель ликвидности определяется как **«низкий»**.

Анализ НЭИ оцениваемого объекта – Административное здание, производственный цех, склад.

Критерии	Возможные виды использования помещений
Физически возможные способы использования	Административное здание, производственный цех, склад.
Правомочные способы использования	Административное здание, производственный цех, склад.
Финансово осуществимые способы использования	Административное здание, производственный цех, склад.
Максимально эффективный способ использования	Административное здание, производственный цех, склад.

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 будет являться размещение - Административное здание, производственный цех, склад., следовательно, наиболее эффективное использование объекта оценки – Административное здание, производственный цех, склад..

12. Раздел. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке (ФСО 1 пп. 13-15, 20-24, ФСО 7 пп. 22-24, ч. VIII)

В практике оценки используются три подхода:

- **Затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки (ФСО 1, п. 15). Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений (ФСО 7, п. 24).
- **Сравнительный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (ФСО 1, п. 14). Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений (ФСО 7, п. 22).
- **Доходный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (ФСО 1, п. 13). Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов (ФСО 7, п. 23).

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода (ФСО 1, п. 25)

Согласование результатов

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода.

При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов.

Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы. В случае применения для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов» (ФСО 1, п. 24)

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

В соответствии с установленными требованиями к проведению оценки, Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов (ФСО 1, п. 20).

В настоящем исследовании были применены все три подхода к оценке.

- **Затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки (ФСО №1, п. 15).

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства (ФСО №1, п. 23). При наличии достаточного количества достоверной информации о стоимости строительства улучшений, прибыли предпринимателя, износе и устареваниях, затратный подход позволяет получить результат, достаточно близко отражающий отношение рынка к объекту оценки, особенно для объектов с небольшими износами при развитом строительстве подобных объектов. У оценщика достаточно достоверной информации для применения затратного подхода в настоящей оценке. Таким образом, Оценщик решил применить затратный подход с учетом требований п.п.15, 20 и 23 ФСО №1.

- **Сравнительный подход** применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов (ФСО 1, п. 14). 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 настоящей оценке сравнительный подход реализуется методом прямого сравнения продаж (предложений к продаже) объектов, сходных объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. Помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования (ФСО 7, п. 22ж). В настоящей работе в рамках доходного подхода при определении рыночной величины арендной ставки реализуется метод сравнения продаж.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов (ФСО 1, п. 22). При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки. У оценщика достаточно достоверной информации для применения сравнительного подхода в настоящей оценке. Таким образом, Оценщик решил применить сравнительный подход с учетом требований п.п.14 и 22 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1) и в соответствии с п.20 ФСО №1.

- **Доходный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (ФСО 1, п. 13).

Доходный подход к оценке недвижимости заключается в оценке будущих доходов с учетом времени их поступления и связанного с этим риска и базируется на принципе ожидания, согласно которому текущая стоимость объекта является отражением ожидаемых в будущем доходов.

При оценке стоимости приносящего доход объекта применяют метод дисконтирования и/или метод прямой капитализации. Метод прямой капитализации используется в случае стабильно приносящего доход объекта, имеющего незначительные колебания денежных потоков за разные годы - как правило, для объектов длительное время функционирующих в стабильных социально-экономических условиях. Метод основан на «прямой» капитализации нормализованных (усредненных) доходов от эксплуатации объекта с использованием адекватной ставки капитализации соответствующего вида дохода.

В случае высокой изменчивости денежных потоков оцениваемого объекта применяется метод дисконтирования денежных потоков, который считается универсальным с точки зрения своей практической применимости. Метод основан на моделировании динамики денежных потоков от эксплуатации и будущей перепродажи объекта. Допущения и предположения, заложенные в концепции метода, наиболее убедительны в случае применения метода для оценки объектов, имеющих определённую историю хозяйственной деятельности (желательно прибыльной), в несколько меньшей степени - для оценки убыточных объектов, а также для вновь созданных или эксплуатируемых объектов.

В целях настоящей оценки стоимость объекта недвижимости определена методом дисконтирования денежных потоков.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (ФСО 1, п. 21). 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. У оценщика достаточно достоверной информации для применения доходного подхода в настоящей оценке. Таким образом, Оценщик решил применить доходный подход с учетом требований п.п.13 и 21 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1) и в соответствии с п.20 ФСО №1.

Получение итоговой стоимости объекта оценки осуществляется согласованием (обобщением) результатов расчета стоимости объекта оценки **при использовании различных подходов** к оценке (ФСО 1, п. 6). Так как в оценке будет применено три подхода к оценке, проводится согласование результатов расчета стоимости объекта оценки методом взвешивания расчетных значений стоимости, полученных различными подходами.

Последовательность расчетов включает в себя:

- 1) Расчет стоимости затратным подходом;
- 2) Расчет стоимости сравнительным подходом;
- 3) Расчет стоимости доходным подходом;
- 4) Согласование результатов расчетов, полученных с применением различных подходов;
- 5) Заключение о рыночной стоимости оцениваемого объекта.

13. Раздел. Расчет стоимости объекта затратным подходом (ФСО 1 пп. 15, 20, 22б, 23 ФСО №3 пп. 8з, 14 ФСО 7 пп. 22д, 22е, 24)

Подход к оценке по затратам базируется на сравнении стоимости строительства аналогичного объекта недвижимости со стоимостью существующего объекта. При этом подходе определяется стоимость строительства аналогичного объекта, далее вычитается накопленный износ и к результату добавляется стоимость земельного участка. Получившаяся величина определяет стоимость оцениваемого объекта:

$$C_{\text{объекта оценки}} = C_{\text{земельного участка}} + (ПВС - C_{\text{износа}})$$

Где:

$C_{\text{объекта оценки}}$ – стоимость объекта оценки рассчитанная затратным подходом;

$C_{\text{земельного участка}}$ – стоимость права на земельный участок, отведенного под объект оценки;

ПВС – полная восстановительная стоимость объекта оценки;

$C_{\text{износа}}$ – обесценение объекта, вызванное износом;

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому будущий владелец не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерной задержки.

На основании данных о результатах осмотра окрестностей участка и изучения всей информации, относящихся к данной работе, применение затратного подхода обуславливает следующую последовательность шагов:

- определение стоимости земельного участка;
- определение полной восстановительной стоимости объекта, аналогичного оцениваемому по функциональным и техническим характеристикам, состоящим из тех же строительных материалов;
- определение величин физического, функционального и внешнего износов;
- уменьшение восстановительной стоимости на сумму износа;
- увеличение полученной величины стоимости на стоимость земельного участка.

13.1 Расчет и описание рыночной стоимости земельного участка

Оценка стоимости земельных участков 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.

Рыночную стоимость имеют те земельные участки, которые способны удовлетворять следующим принципам:

- потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени (принцип полезности);
- спроса и предложения – зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей;
- принцип замещения – не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности;
- принцип ожидания – зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от земельного участка за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых к земельному участку для предпринимательской деятельности;
- принцип изменения – изменяется во времени и определяется на конкретную дату;
- принцип внешнего влияния – зависит от его местоположения и влияния внешних факторов.

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Министерства имущественных отношений России от 07.03.2002г. №568-р, и распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003 г. №1102-р при оценке рыночной стоимости земельных участков **в рамках сравнительного подхода** используются:

- **Метод сравнения продаж.** Метод применяется для оценки, как застроенных земельных участков, так и незастроенных. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, аналогичными оцениваемому. В случае отсутствия оных, допускается применение цен предложения и спроса.
- **Метод выделения.** Применяется для оценки застроенных земельных участков. Условие применения - наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными оцениваемому, включающему в себя земельный участок и расположенные на нем улучшения. В случае отсутствия оных, допускается применение цен предложения и спроса.
- **Метод распределения.** Применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения:
 - Наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными оцениваемому, включающему в себя земельный участок и расположенные на нем улучшения. В случае отсутствия оных, допускается применение цен предложения и спроса.
 - Наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

На доходном подходе основаны:

- **Метод капитализации земельной ренты.** Применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения – возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.
- **Метод инвестиционного остатка.** Применяется для оценки застроенных и не застроенных земельных участков. Условия применения – возможность застройки земельного участка улучшениями, приносящими доход.
- **Метод предполагаемого использования.** Применяется для оценки застроенных и не застроенных земельных участков. Условия применения – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

13.1.1 Отказ от применения методов затратного и доходного подходов

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

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

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства (ФСО 1, Часть IV. п. 23). В рамках настоящего Отчета, рассматривается земельный участок, к которому невозможно применение принципов воссоздания или замены, следовательно, реализация данного подхода не представляется возможной.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения.

На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

Условия применения метода капитализации земельной ренты – возможность получения дохода от использования земельного участка. Аренда земельных участков в Республике Саха (Якутия) не распространена, за исключением аренды земельных участков у государственных органов. Следует отметить, что государственная аренда носит нормативный характер, величина государственной арендной платы устанавливается законодательно и, зачастую, не отражает рыночного мнения о полезности земельных участков.

Для оценки рыночной стоимости земельного участка методом остатка и методом предполагаемого использования необходимы данные о возможной застройке земельного участка (архитектурно-планировочное решение здания), о расходах в процессе эксплуатации здания, о величине арендной ставки, о величине ставки капитализации и ставки дисконтирования соответственно для каждого метода. Основные недостатки, связанные с применением метода остатка и метода предполагаемого использования для расчета стоимости земельного участка:

- архитектурно-планировочное решение здания оказывает сильное влияние на величину затрат необходимых для строительства здания, выбор основных параметров здания (этажность, высота этажа, площадь, необходимое благоустройство) является не обоснованным, как при текущем варианте застройки объекта оценки, так и при возможном альтернативном варианте;
- большая неопределенность результатов из-за высокой субъективности определения коэффициента капитализации и ставок дисконтирования расчетными методами – результаты очень сильно меняются даже при незначительном изменении ставки дисконтирования;
- при расчете методом предполагаемого использования большая неопределенность результатов из-за использования в расчетах прогнозов.

В методах доходного подхода используется ряд показателей отражающих субъективное видение Оценщика, не имеющих нормативного подтверждения, вследствие чего, оценщиком было принято решение отказаться от применения данных методов.

13.1.2 Использование методов сравнительного подхода

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

Согласно пункту 22 ФСО-1 сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов – аналогов.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

1. Выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком.
2. Скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта – аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования не должны меняться от одного объекта-аналога к другому.
3. Согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам - аналогам.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения.

В настоящее время институт земельных отношений в Российской Федерации находится в стадии формирования. Стоимость земельного участка, получаемая путем вычитания из стоимости единого комплекса недвижимого имущества стоимость воспроизводства здания, не соответствует тенденциям и ситуации, сложившимся на рынке, недвижимого имущества, поэтому оценщик не применял метод выделения.

Метод распределения не применялся по причине отсутствия достоверной информации о величине доли земельного участка в общей стоимости комплекса недвижимого имущества.

Согласно мониторингу и анализу рынка земельных участков РС (Я) проведенному оценщиком, можно сделать вывод, о том, что рыночная стоимость права (аренды/собственности) наиболее достоверна будет отражена **методом сравнения продаж** и данный метод даст исчерпывающее представление о стоимости земельных участков расположенной в любой точке РС (Я).

Следовательно, в рамках настоящего Отчета, земельный участок оценивается методом сравнения продаж.

13.1.3 Выбор единицы сравнения (ФСО 1 п. 22а, ФСО 7 п. 22г)

В качестве единицы сравнения при оценке стоимости объекта оценки выбирается количество рублей за квадратный метр общей площади. 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.

13.1.4 Описание сопоставимых объектов-аналогов (ФСО 1 пп. 14 и 22, ФСО 7 22в)

При подборе аналогов для земельного участка для проведения прямого сравнительного анализа необходимо проанализировать предложения по земельным участкам, расположенным в г. Якутске, сопоставимым с оцениваемым, по качественным и количественным характеристикам.

Оценщику при выборе аналогов были доступны сведения о ценах предложений по земельным участкам из баз данных недвижимости, в т.ч.: Доска бесплатных объявлений г. Якутска (<http://doska.ykt.ru/>), «АВИТО» (www.avito.ru), «Из рук в руки» (ir.ru), «Все для Вас» (www.vdv-ykt.ru). Основным правилом выбора аналогов было выбор земельных участков, наиболее сходных объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам (т.е. имеющих минимальное количество отличий).

В качестве аналогов для земельного участка входящего в состав объекта оценки для проведения прямого сравнительного анализа предложений выбраны земельные участки, представленные в подразделе 13.1.5 как наиболее сопоставимые по качественным и количественным характеристикам с объектами оценки.

13.1.5 Описание и расчет вносимых корректировок при корректировании значения единицы сравнения для объектов-аналогов (ФСО 1 п. 22б, ФСО 7 п. 22д, п. 22е)

В настоящем расчете были определены корректировки по ценообразующим факторам:

- на состав передаваемых прав на объект;
- на тип/состав объекта;
- на условия продажи (финансирования и сделки), тип цены (цена предложения / цена сделки);
- на состояние рынка (дату предложения/сделки);
- на рассматриваемые права;
- на местоположение;
- на транспортную доступность;
- на площадь;
- на наличие инженерных коммуникаций;
- на форму земельного участка;
- на разрешенное использование;
- на состояние участка (рельеф)

Формула расчета скорректированной единицы сравнения:

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

$Ц_{п}$ – 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.;

$K_{\text{а}}$ - абсолютная корректировка в руб./кв.м;

Ниже представлен непосредственно расчет и объяснение примененных корректировок.

№ п/п	Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
	Назначение, состав	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
	Цена предложения (руб.)		4 200 000,00	2 500 000,00	9 000 000,00	8 700 000,00	3 500 000,00
1	Тип/Состав объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
	Корректировка, руб.		1	1	1	1	1
	Цена после корректировки, руб.		4 200 000,00	2 500 000,00	9 000 000,00	8 700 000,00	3 500 000,00
	Цена предложения (руб. за 1 кв. м.)		466,67	500,00	428,57	457,89	437,50
2	Сделка/предложение (наличие торга)		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Корректировка, коэф.		0,91	0,91	0,91	0,91	0,91
	Цена после корректировки, руб.		425	455	390	417	398
3	Время прод./предл.	Дата оценки февраль 2018 г.	Февраль 2018 г.	Февраль 2018 г.	Февраль 2018 г.	Февраль 2018 г.	Февраль 2018 г.
	Корректировка, коэф.		1	1	1	1	1
	Цена после корректировки, руб.		425	455	390	417	398
4	Рассматриваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	Корректировка, коэф.		1	1	1	1	1
	Цена после корректировки, руб.		425	455	390	417	398
5	Местоположение (район)	РС (Я), г. Якутск, ул.50 лет Сов.Армии, 51	РС (Я), г. Якутск, Покровский тракт, 12 км.	РС (Я), г. Якутск, ул.Автомобильная	РС (Я), г. Якутск, Объездное шоссе	РС (Я), г. Якутск, мкр.Марха	РС (Я), г. Якутск, Намский тр.
	Корректировка, коэф.		1	1	1	1	1
	Цена после корректировки, руб.		425	455	390	417	398
6	Расположение относительно автомагистралей	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия
	Корректировка, коэф.		1	1	1	1	1
	Цена после корректировки, руб.		425	455	390	417	398
7	Транспортная доступность	Свободная	Свободная	Свободная	Свободная	Свободная	Свободная
	Корректировка, коэф.		1	1	1	1	1
	Цена после корректировки, руб.		425	455	390	417	398,125
8	Площадь, кв.м.	8 172,00	9 000,00	5 000,00	21 000,00	19 000,00	8 000,00
	Корректировка, коэф.		1,011	0,945	1,105	1,094	0,998
	Цена после корректировки, руб.		429,22	430,19	430,86	455,71	397,18
9	Инженерные коммуникации (наличие)	Электричество , газоснабжение, ц/водоснабжен ие	Отсутствует (Есть возможность подключения)	Отсутствует (Есть возможность подключения)	Отсутствует (Есть возможность подключения)	Отсутствует (Есть возможность подключения)	Отсутствует (Есть возможность подключения)
	Корректировка, коэф.		1	1	1	1	1

	Цена после корректировки, руб.		429,22	430,19	430,86	455,71	397,18
10	Форма участка	Многоугольн я	Многоугольн я	Многоугольная	Многоугольная	Многоугольная	Многоугольная
	Корректировка, коэф.		1	1	1	1	1
	Цена после корректировки, руб.		429,22	430,19	430,86	455,71	397,18
11	Разрешенное использование	Под коммерческую застройку	Под коммерческую застройку	Под коммерческую застройку	Под коммерческую застройку	Под коммерческую застройку	Под коммерческую застройку
	Корректировка, коэф.		1	1	1	1	1
	Цена после корректировки, руб.		429,22	430,19	430,86	455,71	397,18
12	Состояние участка	готов к эксплуатации	готов к эксплуатации	готов к эксплуатации	готов к эксплуатации	готов к эксплуатации	готов к эксплуатации
	Корректировка, коэф.		1	1	1	1	1
	Цена после корректировки, руб.		429,22	430,19	430,86	455,71	397,18
	Источник информации		Сайт doska.ykt.ru. Распечатка приведена в приложениях.	Сайт doska.ykt.ru. Распечатка приведена в приложениях.	Сайт doska.ykt.ru. Распечатка приведена в приложениях.	Сайт doska.ykt.ru. Распечатка приведена в приложениях.	Сайт doska.ykt.ru. Распечатка приведена в приложениях.
	Стоимость 1 кв.м. после корректировок (руб.)		429,22	430,19	430,86	455,71	397,18
	Весовой коэффициент		0,2	0,18	0,22	0,22	0,18
	Отношение цены предложения к скорректированной цене		1,09	1,16	0,99	1,00	1,10
	Стоимость 1 кв. м. (руб.)	429,82					
	Стоимость объекта (руб.)	3 512 453,24					
	Стоимость объекта с округлением (руб.)	3 512 000,00					

Наибольший вес применен к тем Аналогам, чья стоимость в результате корретировок изменилась наименьшим образом и соответственно наименьший вес присвоен тем Аналогам, чья стоимость в результате корретировок изменилась наибольшим образом.

Обоснование величин поправок:

- 1. Корректировка на состав Объекта:** Земельный участок, входящий в Объект оценки рассматривается как незастроенный, как и все Аналоги сравнения, поправочный коэф. не применялся.
- 2. 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. В данном случае, поправочный коэф. составляет 9%³.

Скидка на торг, %	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Земельные участки под нежилую застройку, в том числе земли под адм.здания	9%	9%	10%

- 3. Корректировка на время продажи/предложения:** Данная корректировка учитывает разницу во времени, в случае использования аналогов, сделки по которым были осуществлены ранее, относительно даты оценки. В данном случае, Аналоги выставлены на продажу в феврале 2018 г., поправочный коэф. не применялся.
- 4. Корректировка на передаваемые права:** Разница между оцениваемым имуществом и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). На рассматриваемый земельный участок оформлено право собственности, как и у всех Аналогов, поправочный коэф. не применялся.
- 5. Корректировка на местоположение.** На стоимость объекта 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. Рассматриваемый земельный участок расположен в значительном удалении от центральной части города.
 - Аналоги сравнения расположены в сопоставимых районах с Объектом оценки, поправочный коэф. не применялся.
- 6. Корректировка на расположение относительно автомагистралей:** Рассматриваемый земельный участок расположен на первой линии относительно оживленной автодороги.
 - Все Аналоги сравнения расположены на первой линии, поправочный коэф. не применялся.
- 7. Корректировка на транспортную доступность:** На стоимость объекта, также влияет его транспортная доступность, которая включает такие понятия как, удобные подъездные пути, чем они представлены: грунт естественный, асфальтовое покрытие; количество маршрутов городского транспорта. Транспортная доступность Объекта оценки свободная, подъездные пути асфальтированные, грунтовые.
 - У всех Аналогов транспортная доступность – свободная, подъездные пути асфальт, грунт, поправочный коэффициент не применялся.
- 8. Корректировка на площадь:** Стоимость объекта возрастает соразмерно величине его площади, ограничиваясь при этом снижением стоимости 1 кв. м. (принцип «оптовости»). Площадь рассматриваемого земельного участка составляет: 8172 кв.м.

³ Справочник оценщика недвижимости. Том 3 Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков, стр. 113. 2014 г.

- В виду расхождения по площади между объектом оценки и аналогами, была принята корректировка на площадь (масштаб). Размер поправки производится по формуле отношения натуральных логарифмов площади аналога и оцениваемого земельного участка. На основании эмпирических данных рынка, получена модель влияния фактора размера земельного участка на его рыночную стоимость. (Журнал «Имущественные отношения в РФ» №1 (40), 2005 А.Д. Власов). Формула расчета следующая:

$$K_{\text{разме}} = \frac{\ln(S_{\text{ааналог}})}{\ln(S_{\text{о.о.}})}$$

где:

$K_{\text{разме}}$ – коэффициент влияния размера земельного участка на его рыночную стоимость;

$\ln$ – натуральный логарифм;

$S_{\text{ааналог}}$ – площадь земельного участка аналога;

$S_{\text{о.о.}}$ – площадь оцениваемого земельного участка.

9. Корректировка на коммуникации: У рассматриваемого земельного участка имеется подключение к электричеству, газоснабжению, центральному водоснабжению.

- У всех Аналогов сравнения на земельных участках есть возможность подключения основных коммуникаций, поправочный коэф. не применялся.

10. Корректировка на форму земельного участка: Форма рассматриваемого земельного участка – многоугольная.

- У всех Аналогов сравнения формы земельных участков многоугольные, поправочный коэф. не применялся.

11. Корректировка на разрешенное использование: Земельный участок, входящий в состав объекта оценки выделен под административные учреждения

- Все Аналоги сравнения выделены под коммерческую застройку, поправочный коэф. не применялся.

12. Корректировка на состояние земельного участка: Рассматриваемый участок и все Аналоги сравнения готовы к эксплуатации, имеют относительно ровный и не заболоченный рельеф, поправочный коэф. не применялся.

Расчет весового коэффициента по каждому аналогу определен по формуле:

$$K = \frac{1/(\lvert S_{1...n} \rvert + 1)}{1/(\lvert S_1 \rvert + 1) + 1/(\lvert S_2 \rvert + 1) + \dots + 1/(\lvert S_n \rvert + 1)}$$

где:

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

$S_{1...n}$ - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 - сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n -го аналога.

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

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

где:

$A_{1,2,3}$ – стоимость 1 кв.м. каждого из аналогов после корректировок;

$K_{1,2,3}$ – весовой коэффициент каждого из аналогов.

Итого, стоимость права на земельный участок, с учетом округления составляет:

3 512 000 (Три миллиона пятьсот двенадцать тысяч) руб. 00 коп.

13.1.6 Определение восстановительной стоимости объекта недвижимости

Восстановительная стоимость (ВС) строительства оцениваемого объекта рассчитывается как в текущих ценах, нового (без учета накопленного износа) строительства, так и соотносится к дате оценки. Восстановительная стоимость может быть рассчитана на базе стоимости воспроизводства или на стоимости замещения.

Стоимость воспроизводства - затраты на строительство в текущих ценах на действительную дату оценки точной копии оцениваемого здания (сооружения) используя такие же строительные материалы, стандарты и проекты.

Стоимость замещения - затраты на строительство в текущих ценах на действительную дату оценки объекта одинаковой полезности с использованием современных материалов, стандартов, проектов и архитектурных решений.

Как показывает практика оценочной деятельности, наиболее предпочтительным является расчет стоимости воспроизводства, поскольку в противном случае определяются затраты на строительство здания, отличающегося от оцениваемого по многим характеристикам.

Полная восстановительная стоимость (ПВС) – определяется затратами, исчисленными в ценах на дату оценки, на воспроизводство объекта оценки из аналогичных материалов с применением аналогичных конструктивных решений, с тем же качеством работ и эксплуатационных характеристик с учетом сопутствующих затрат, необходимых для начала эксплуатации активов.

Выделяют три метода определения полной восстановительной стоимости⁴:

- Метод сравнительной единицы
- Метод разбивки по компонентам
- Метод количественного обследования

Метод сравнительной единицы предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 шт., 1 м., 1 м², 1 м³) аналогичного здания (сооружения). Полная восстановительная стоимость, рассчитываемая методом сравнительной единицы равна произведению стоимости строительства одной единицы на количество данных единиц в рассматриваемом объекте оценки.

Метод разбивки по компонентам определяет полную восстановительную стоимость здания (сооружения), как сумму стоимостей его отдельных строительных компонентов – фундамент, стены, перекрытия и т. д. Стоимость каждого компонента получают исходя из суммы прямых и косвенных затрат, необходимых для устройства единицы объема.

Метод количественного обследования основан на детальном количественном и стоимостном расчетах затрат на монтаж отдельных компонентов, оборудования и строительства здания в целом. Кроме расчета прямых затрат необходим учет накладных расходов и иных затрат, т.е. составляется полная смета воссоздания оцениваемого.

В рамках настоящего Отчета, полная восстановительная стоимость рассчитана на базе стоимости воспроизводства **методом сравнительной единицы**.

Метод сравнительной единицы предполагает следующую последовательность действий:

1. *Выбор показателя сравнительной единицы.* В рамках настоящего Отчета, при определении величины полной восстановительной стоимости единицы сравнения применяются сборники УПВС (Укрупненные показатели восстановительной стоимости). Номера использованных сборников с указанием таблиц и колонок обозначены непосредственно в таблице расчета полной восстановительной стоимости. В зависимости от объекта оценки, показателем сравнительной единицы может быть строительный объем, площадь либо длина.
2. *Определение стоимостной характеристики сравнительной единицы.* Стоимостные характеристики представлены в сборниках УПВС в рублях, по состоянию на 1969 год и в рамках настоящего Отчета обозначается коэффициентом: $C_{се}$.
3. *Приведение в соответствие группы капитальности.* В случае несоответствия типа конструктивных элементов объекта оценки и объекта выбранного для сравнения, применяется коэффициент, корректирующий группу капитальности: $K_{гк}$ - величина коэффициента определяется согласно Технической части используемого сборника УПВС. Данный коэффициент применяется лишь в случае описанной выше необходимости и не носит постоянного характера.

⁴ Выделение методов определения восстановительной стоимости и их описание взято из следующего источника - Оценка недвижимости, под редакцией А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, учебник, М. «Финансы и статистика», 2004 г

4. *Приведение в соответствие климатического района.* В случае несоответствия климатического района объекта оценки и объекта выбранного для сравнения, применяется коэффициент, корректирующий климатический район: $K_{кр}$ - величина коэффициента определяется согласно Технической части используемого сборника УПВС. Данный коэффициент применяется лишь в случае описанной выше необходимости и не носит постоянного характера.
5. *Приведение в соответствие степени благоустройства.* В случае несоответствия степени благоустройства объекта оценки и объекта выбранного для сравнения, применяется коэффициент, корректирующий степень благоустройства: $K_{сб}$ - величина коэффициента определяется согласно данных представленных в используемом сборнике УПВС. Данный коэффициент применяется лишь в случае описанной выше необходимости и не носит постоянного характера.
6. *Применение скорректированной стоимостной характеристики сравнительной единицы к объекту оценки.* Скорректированную стоимостную характеристику сравнительной единицы: $C_{ск}$, следует соотнести с количественной характеристикой сравнительной единицы объекта: $K_{се}$. Данная процедура производится посредством произведения двух упомянутых выше величин.
7. *Пересчет величины восстановительной стоимости.* Стоимость сравнительной единицы, дающаяся в сборниках УПВС, определена по состоянию на 1969 год, для ее перевода на дату проведения оценки используется ряд коэффициентов:
 - Индекс пересчета стоимостного показателя их цен 1969 г. в уровень цен 1984 г. - K_1 (*Постановление Госстроя СССР №94 от 11.05.1983 г. «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строений»*). Данный коэффициент включает в себя:
 - $K_{1,1}$ – отраслевой индекс пересчета стоимости строительства;
 - $K_{1,2}$ – территориальный коэффициент пересчета стоимости строительства;
 - Индекс изменения для пересчета стоимостного показателя в ценах 1984 г. в уровень цен 1991 г. - K_2 (*Письмо Госстроя СССР №14-д от 06.09.1990г. «Об индексах изменения стоимости строительно-монтажных работ и прочих работ и затрат в строительстве»*). Данный коэффициент включает в себя:
 - $K_{2,1}$ – отраслевой коэффициент пересчета стоимости строительства;
 - $K_{2,2}$ – территориальный коэффициент пересчета стоимости строительства;
 - Индекс изменения с уровня цен 1991 г. на дату оценки – $K_3 = 91,10$, (*Расчетный индекс изменения стоимости СМР к ценам на 01.01.91 г., составленный Региональным центром по ценообразованию в строительстве РС (Я)*).
8. *Учет прибыли предпринимателя (застройщика).* Прибыль предпринимателя представляет собой вознаграждение за риск, связанный с реализацией строительного проекта. С целью отражения прибыли предпринимателя, закладываемой в стоимость строительства, применяется соответствующий коэффициент - $K_{пп}$.
 - $K_{пп}$ - составляет 21%⁵.

Прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство объектов, % в год (прибыль девелопера)	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Универсальные офисно-торговые объекты	21%	20%	22%

Расчет полной восстановительной стоимости производится по следующей формуле, с применением представленных выше коэффициентов:

$$ПВС = C_{се} \cdot K_{ск} \cdot K_{кр} \cdot K_{сб} \cdot K_{се} \cdot K_{1,1} \cdot K_{1,2} \cdot K_{2,1} \cdot K_{2,2} \cdot K_{пп}$$

С применением количественных характеристик данных коэффициентов, расчет ПВС, выглядит следующим образом:

⁵ «Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода». Нижний Новгород, 2014 г. стр. 111

№ п/п	Тип улучшения	Обозначение по тех. паспорту (литера)	Год ввода в эксплуатацию	Группа капитальности	Количество этажей	Документы, использованные при определении стоимости строительства (УПВС)	Территориальный пояс	Показатель сравнительной единицы	Стоимостная характеристика сравнительной единицы (Cse) руб.	Коэффициент корректировки группы капитальности (Kгк)	Коэффициент корректировки климатического района (Kкр)	Коэффициент корректировки степени благоустройства (Kсб)	Коэффициент корректировки полезной высоты (Kз)	Коэффициент корректировки общей стены	Скорректированная стоимостная характеристика сравнительной единицы Kск	Kсе - количественная характеристика сравнительной единицы	Применение скорректированной стоимостной характеристики сравнительной единицы к объекту оценки (руб.)	Пересчет стоимости на дату проведения оценки						Полная восстановительная стоимость на дату проведения оценки (руб.)
																		1969 г. --> 1984 г.K1		1984 г. B-->1991 г.		1991 г. -- на дату проведения оценки	Коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя (застройщика)	
																		отраслевой индекс пересчета K1.1	территориальный индекс пересчета K1.2	отраслевой индекс пересчета K2.1	территориальный индекс пересчета K2.2			
1	Административное здание, цех	A, A1	1988	1	2	Сборник 18, Отдел 2, табл.58	7	м3	31	1	1,14	1	1	1	35,34	4 486	158 535,24	1,18	0,97	1,66	0,98	91,1	1,21	32 540 000,00
2	Склад	Б	1986	1	1	Сборник 18, Отдел 1, табл.24	7	м3	35,2	1	1,14	1	1	1	40,13	1 585	63 602,88	1,18	0,97	1,66	0,98	91,1	1,21	13 055 000,00

Итого, полная восстановительная стоимость Объекта оценки, с учетом округления, составляет 45 595 000,00 (Сорок пять миллионов пятьсот девяносто пять тысяч) рублей, 00 копеек.

13.1.7 Оценка износа

В оценке недвижимости износ рассматривается как потеря стоимости в связи с ухудшением физического состояния и/или морального устаревания. Износ характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательностью с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении со временем стоимости (обесценении) под воздействием различных факторов. В ходе эксплуатации объекта постепенно ухудшаются параметры, характеризующие конструктивную надежность зданий и сооружений, а также их функциональное соответствие текущему и будущему использованию.

Накопленный износ определяется как разница между текущей стоимостью восстановления (замещения) и реальной стоимостью объекта на дату оценки.

Как правило, величину износа определяют в относительных величинах(%). Абсолютные же величины применимы к обесценению – стоимостное выражение износа.

В зависимости от причин, вызывающих обесценение объекта оценки, выделяют следующие виды износа⁶:

ИЗНОС		
Физический	Функциональный	Внешний (экономический)
устранимый	устранимый	Как правило неустранимый
неустранимый	неустранимый	

Определение физического износа

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

Различают следующие методы определения физического износа⁷:

- Нормативный метод
- Стоимостной метод
- Метод срока жизни

Нормативный метод определения физического износа предполагает использование различных нормативных инструкций межотраслевого или ведомственного уровня.

Стоимостной метод определения физического износа представляет собой определение величины стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкции, элемента, системы или здания в целом.

Метод срока жизни основан на определенном соотношении между показателями физического износа – эффективный возраст и срок экономической жизни.

В рамках настоящего Отчета, определение физического износа производится *методом срока жизни*.

Физический износ связан с устареванием основных конструктивных элементов, ремонт которых невозможен или экономически нецелесообразен. Физический износ определяется методом срока жизни, в соответствии со следующей формулой:

$$F_{\phi} = (\text{ЭФ} : \text{ФЖ}) \cdot 100$$

где:

F_{ϕ} – физический износ объекта оценки, %;

ЭФ - Эффективный возраст рассчитывается на основе хронологического возраста с учетом технического состояния и сложившихся на дату оценки экономических факторов, влияющих на стоимость объекта. В случае нормальной (типично) эксплуатации объекта, эффективный возраст, правило равен хронологическому;

ФЖ – физическая жизнь – период эксплуатации, в течении которого несущие конструктивные элементы соответствуют определенным критериям.

⁶ Использована классификация видов износа изложенная в учебнике Оценка недвижимости, под редакцией А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, учебник, М. «Финансы и статистика», 2004 г

⁷ Методы определения физического износа представлены в учебнике Оценка недвижимости, под редакцией А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, учебник, М. «Финансы и статистика»

Как было сказано в определении компонентов представленной выше формулы, при нормальной (типичной) эксплуатации объекта, эффективный возраст может быть равен хронологическому возрасту. Оценщик не располагает данными о каких-либо нарушениях и отклонениях от нормы эксплуатации объекта оценки, в связи с чем, в рамках настоящего Отчета эффективный возраст приравнивается к хронологическому.

Хронологический возраст (ХВ) – это период времени, прошедший со дня ввода в эксплуатацию до даты проведения оценки. Понятие Физической жизни (ФЖ) соответствует иному, применяемому в оценке понятию – нормативный срок жизни. Показатель нормативного срока⁸ жизни устанавливается для всех видов основных средств.

Расчет физического износа выглядит следующим образом:

№ п/п	Наименование	Литера	Эффективный возраст, (лет)	Год ввода в эксплуатацию	Нормативный срок службы, (лет)	Физический износ %
1	Административное здание, цех	А, А1	30	1988	75	40,00
2	Склад	Б	32	1986	75	42,67

Определение функционального износа

Данный тип износа определяет степень соответствия примененных архитектурно-планировочных решений, строительных материалов, теплотехнических и электротехнических характеристик требованиям современной нормативно-технической документации (СНиП, ГОСТ, СанПиН, ВСН и др.), необходимых для нормальной эксплуатации сооружения в соответствии с его текущим или предполагаемым использованием.

Также функциональный износ заключается в несоответствии объекта оценки современным стандартам с точки зрения его функциональной полезности. Он обычно вызван плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам как размер, стиль, срок службы и т.д.

Функциональный износ подразделяют на устранимый и неустранимый.

Устранимый функциональный износ определяется затратами на необходимую реконструкцию, способствующую более эффективной эксплуатации объекта недвижимости.

Причины функционального износа:

- недостатки, требующие добавления элементов;
- недостатки, требующие замены или модернизации элементов;
- избыточность площадей;
- сверхдостаточные неоправданные улучшения.

К недостаткам, требующим добавления, относят элементы здания и оборудования, которых нет в объекте оценки, без которых оцениваемое имущество не может соответствовать современным эксплуатационным стандартам. К недостаткам, требующим замены или модернизации элементов, относят позиции, которые еще выполняют свои функции, но уже не соответствуют современным стандартам.

В рамках настоящего Отчета, не выявлено ни каких признаков устранимого функционального износа.

Неустранимый функциональный износ вызывается устаревшими объемно– планировочными решениями и/или конструктивными характеристиками объекта оценки относительно современных стандартов строительства, затраты на преодоление данных недостатков считаются выше стоимости объекта. Признаком неустранимого функционального износа является экономическая нецелесообразность осуществления затрат на устранение этих недостатков: излишний фундамент, излишняя толщина стен здания, неудачная планировка внутренних помещений, не отвечающая современным требованиям, а также «сверхулучшениями».

В рамках настоящего Отчета не выявлено никаких признаков неустранимого функционального износа.

Определение внешнего износа

⁸ Средние нормативные сроки службы основных фондов учреждений и организаций, состоящих на государственном бюджете. «Статистика» М. 1982.

Представляет собой убытки, вызванные внешними по отношению к границам недвижимости факторами. На стоимость объекта прямо влияют природные условия, его местоположение (ближайшее окружение, район, город и т.д.). При анализе местоположения и окружающей среды учитываются экологическая ситуация, влияние природных условий, правительственная политика, экономические факторы, демографическая ситуация и т.д. Также следует принимать во внимание факторы непосредственной близости к природным или искусственным объектам.

В рамках настоящего Отчета не выявлено никаких признаков неустранимого внешнего износа.

Определение совокупного износа

Совокупный износ призван привести показатели определенных ранее видов износа к единому значению. В связи с тем, что, обозначенные выше виды износов определены в относительных величинах (%), формула расчета совокупного износа выглядит следующим образом:

$$I = 1 - (1 - I_{\phi}) * (1 - I_{\text{функц}}) * (1 - I_{\text{внеш}}),^9$$

где:

I - совокупный износ;

I_φ - физический износ;

I_{функц} - функциональный износ;

I_{внеш} - внешний износ.

№	Наименование	Литера	Физический износ, %	Функцион. износ, %	Внешний износ, %	Совокупный износ, %
1	Административное здание, цех	А, А1	40,0	0	0	40,00
2	Склад	Б	42,7	0	0	42,67

Расчет итоговой рыночной стоимости затратным подходом

№	Наименование	Восстановительная стоимость, руб. (окр.)	Совокупный износ, %	Совокупный износ, руб.	Остаточная стоимость, руб. (окр.)
1	Административное здание, цех	32 540 000	40,00%	13 016 000	19 524 000,00
1	Склад	13 055 000	42,67%	5 570 133	7 484 870,00
	Земельный участок				3 512 000,00
	Итого текущая стоимость имущественного комплекса, руб.(окр.)				30 520 870,00

Проведя соответствующую процедуру расчета, Оценщик пришел к выводу, что по состоянию на дату оценки, стоимость Объекта оценки (земельного участка с расположенными на нем улучшениями), определенная в рамках затратного подхода, составляет, округленно: **30 520 870,00 (Тридцать миллионов пятьсот двадцать тысяч восемьсот семьдесят) руб., 00 коп.**

⁹ Формула определения совокупного износа опубликована в бюллетене «Российский Оценщик» № 9 -10 (49) от сентября-октября 1999 г. В статье «Аттестация оценщиков Российского общества оценщиков и сертификация оценочных фирм и индивидуальных предпринимателей»

14.Раздел. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом (ФСО 1 пп. 14, 22, ФСО 3 пп. 13, 15, ФСО 7 пп. 22)

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов (ФСО 1, п. 14). 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.

Поскольку рынок недвижимости г. Якутска достаточно развит, а объект оценки представлен типичным имуществом, 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 отказать от метода валовой ренты в пользу применения метода сравнения продаж

14.1.1 Выбор единицы сравнения (ФСО 1 п. 22а, ФСО 7 п. 22г)

В качестве единицы сравнения при оценке стоимости объекта оценки выбирается количество рублей за квадратный метр общей площади. 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.

14.1.2 Описание сопоставимых объектов-аналогов (ФСО 1 пп. 14 и 22, ФСО 7 22в)

В качестве аналогов **административно-производственному комплексу** для проведения прямого сравнительного анализа необходимо проанализировать предложения по продаже аналогичных имущественных комплексов, расположенных в г. Якутске, сопоставимых с оцениваемым по качественным и количественным характеристикам.

Оценщику при выборе аналогов были доступны сведения о ценах предложения по продаже коммерческой недвижимости из баз данных недвижимости, в т.ч.: Доска бесплатных объявлений г. Якутска (<http://doska.ykt.ru/>), АВИТО (www.avito.ru), Из рук в руки (irg.ru), «Все для Вас» (www.vdv-ykt.ru), расположенных в г. Якутске. Основным правилом выбора аналогов было выбор коммерческих гостиничных комплексов, наиболее сходных объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам (т.е. имеющих минимальное количество отличий).

В качестве аналогов для проведения прямого сравнительного анализа выбраны объекты, представленные в подразделе 14.1.3 как наиболее сопоставимые по качественным и количественным характеристикам с объектом оценки.

14.1.3 Описание и расчет вносимых корректировок при корректировании значения единицы сравнения для объектов-аналогов (ФСО 1 п. 22б, ФСО 7 п. 22д, п. 22е)

В настоящем расчете были определены корректировки по ценообразующим факторам:

1. на состав передаваемых прав на объект;
2. на условия продажи (финансирования и сделки), тип цены (цена предложения / цена сделки);
3. на состояние рынка (дату предложения/сделки);
4. на рассматриваемые права;
5. на местоположение;
6. на транспортную доступность;
7. на расположение относительно оживленной автодороги;
8. на группу капитальности (материалы основных конструктивных элементов);
9. на этаж расположения;
10. на площадь;
11. на тип и состояние отделки;
12. на инженерные коммуникации;

Формула расчета скорректированной единицы сравнения:

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

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

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

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

$K_{\text{а}}$ - абсолютная корректировка в руб./кв.м;

Ниже представлено непосредственно расчет и объяснение примененных корректировок.

№ п/п	Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
	Назначение, состав	Административное здание, производственный цех, Склад	Производственная база	Производственная база	Производственная база	Производственная база	Производственная база
	Цена предложения (руб.)		35 000 000,00	52 000 000,00	32 500 000,00	60 000 000,00	29 000 000,00
	Цена предложения (руб. за 1 кв. м.)		31 818,18	34 210,53	33 299,18	32 608,70	34 117,65
1	Сделка\предложение (наличие торга)		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Корректировка, коэф.		0,89	0,89	0,89	0,89	0,89
	Цена после корректировки, руб.		28 318,18	30 447,37	29 636,27	29 021,74	30 364,71
2	Время прод./предл.	Дата оценки февраль 2018 г.	Февраль 2018 г.	Февраль 2018 г.	Февраль 2018 г.	Февраль 2018 г.	Февраль 2018 г.
	Корректировка, коэф.		1	1	1	1	1
	Цена после корректировки, руб.		28 318,18	30 447,37	29 636,27	29 021,74	30 364,71
3	Рассматриваемые права на здания	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
	Корректировка, коэф.		1	1	1	1	1
	Цена после корректировки, руб.		28 318,18	30 447,37	29 636,27	29 021,74	30 364,71
4	Рассматриваемые права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
	Корректировка, коэф.		1	1	1	1	1
	Цена после корректировки, руб.		28 318,18	30 447,37	29 636,27	29 021,74	30 364,71
5	Местоположение (район)	РС (Я), г. Якутск, ул.50 лет Сов.Армии, 51	РС (Я), г. Якутск, п.Газовиков (Марха)	РС (Я), г. Якутск, п.Геологов	РС (Я), г. Якутск, ул. Красильникова, 9/10	РС (Я), г. Якутск, Хатынг-Юряхское шоссе, 3	РС (Я), г. Якутск, ул.8 марта д.63

	Корректировка, коэф.		1	1	1	1	1
	Цена после корректировки, руб.		28 318,18	30 447,37	29 636,27	29 021,74	30 364,71
6	Транспортная доступность	Свободная, асфальт, грунт	Свободная, асфальт, грунт	Свободная, асфальт, грунт	Свободная, асфальт, грунт	Свободная, асфальт, грунт	Свободная, асфальт, грунт
	Корректировка, коэф.		1	1	1	1	1
	Цена после корректировки, руб.		28 318,18	30 447,37	29 636,27	29 021,74	30 364,71
7	Расположение относительно автомагистралей	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия
	Корректировка, коэф.		1	1	1	1	1
	Цена после корректировки, руб.		28 318,18	30 447,37	29 636,27	29 021,74	30 364,71
8	Материалы стен построек	Ж/б панели	Шлакоблок	Шлакоблок, арочный	Шлакоблок	Шлакоблок	Шлакоблок
	Корректировка, коэф.		1	1	1	1	1
	Цена после корректировки, руб.		28 318,18	30 447,37	29 636,27	29 021,74	30 364,71
9	Этаж/этажность	1-2.	1.	1.	1.	1.	2.
	Корректировка, коэф.		1	1	1	1	1
	Цена после корректировки, руб.		28 318,18	30 447,37	29 636,27	29 021,74	30 364,71
10	Общая площадь (кв. м.)	1056,7	1100	1520	976	1840	850
	Корректировка, коэф.		1,01	1,05	0,99	1,08	0,97
	Цена после корректировки, руб.		28 487,12	32 052,84	29 283,38	31 323,61	29 363,75
11	Тип и состояние отделки	Простая, ремонт не требуется	Простая, ремонт не требуется	Простая, ремонт не требуется	Простая, ремонт не требуется	Простая, ремонт не требуется	Простая, ремонт не требуется

	Корректировка, коэф.		1	1	1	1	1
	Цена после корректировки, руб.		28 487,12	32 052,84	29 283,38	31 323,61	29 363,75
12	Инженерные коммуникации (наличие)	Электричество, центральное отопление, м/водоснабжение, септик	Все необходимые для полноценного функционирования коммуникации	Все необходимые для полноценного функционирования коммуникации	Все необходимые для полноценного функционирования коммуникации	Все необходимые для полноценного функционирования коммуникации	Все необходимые для полноценного функционирования коммуникации
	Корректировка, коэф.		1	1	1	1	1
	Цена после корректировки, руб.		28 487,12	32 052,84	29 283,38	31 323,61	29 363,75
	Источник информации		Сайт Doska.ykt.ru Распечатка приведена в приложениях	Сайт Doska.ykt.ru Распечатка приведена в приложениях	Сайт Doska.ykt.ru Распечатка приведена в приложениях	Сайт Doska.ykt.ru Распечатка приведена в приложениях	Сайт Doska.ykt.ru Распечатка приведена в приложениях
	Скорректированная цена		28 487,12	32 052,84	29 283,38	31 323,61	29 363,75
	Весовой коэффициент		0,21	0,22	0,17	0,23	0,17
	Отношение цены предложения к скорректированной цене		1,12	1,07	1,14	1,04	1,16
	Стоимость 1 кв. м. (руб.)	30 208,36					
	Стоимость объекта, с учетом округления (руб.)	31 921 000,00					

Наибольший вес применен к тем Аналогам, чья стоимость в результате корретировок изменилась наименьшим образом и соответственно наименьший вес присвоен тем Аналогам, чья стоимость в результате корретировок изменилась наибольшим образом.

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 поправочного коэф. определена в соответствии со справочником оценщика недвижимости, как среднее арифметическое значение для производственно-складских объектов - 11%¹⁰.

Скидка на торг, %	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Низкокласные производственно – складские объекты	11%	10%	12%
Низкокласные офисно-торговые объекты	8%	8%	9%

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. В данном случае, все аналоги выставлены на продажу в феврале 2018 г., что вполне соответствует дате оценки, поправочный коэф. не применялся.
3. **Корректировка на рассматриваемые права и соответствие пакета документов на улучшение:** Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). У Объекта оценки и всех Аналогов сравнения рассматривается право собственности на улучшения, соответственно, корректировка не производилась.
4. **Корректировка на рассматриваемые права и соответствие пакета документов на земельный участок:** Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). У Объекта оценки и всех Аналогов сравнения рассматривается право собственности на земельные участки, соответственно, корректировка не производилась.
5. **Корректировка на качество местоположения (район/привлекательность):** На стоимость объекта также влияет местоположение объекта, равно так же, как и инфраструктура, окружающая застройка, близость к пр. Ленина. Объект, расположенный в «центре», т.е. в зоне с наиболее развитой инфраструктурой, близостью к культурно-бытовым и развлекательным центрам, ценится дороже, чем объект, расположенный на периферии, т.к. стоимость объекта увеличивается по мере его наилучшего и выгодного месторасположения. Объект оценки расположен в значительном удалении от центральной части города.
 - Аналоги сравнения расположены в равноценных районах с Объектом оценки, поправочный коэф. не применялся.
6. **Корректировка на транспортную доступность:** На стоимость объекта, также влияет его транспортная доступность, которая включает такие понятия как, удобные подъездные пути, чем они представлены: грунт естественный, асфальтовое покрытие; количество маршрутов городского транспорта. У Аналогов сравнения и Объекта оценки подъездные пути свободные и представлены асфальтовым и грунтовым дорожным полотном, поправочный коэф. не применялся.
7. **Корректировка на расположение относительно автомагистралей:** Объект оценки расположен на второй линии.
 - Все Аналоги сравнения расположены на вторых линиях, поправочный коэф. не применялся.
8. **Корректировка на группу капитальности (материал осн. конструктивных элементов):** 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. Аналоги представлены строениями сопоставимой с Объектом оценки группы капитальности, поправочный коэф. не применялся.
9. **Корректировка на этажность:** Данная корректировка учитывает разницу в этажности зданий и сооружений. В нашем случае, Объект оценки представлен 3-х этажным строением.

¹⁰ «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. 2014, стр. 62

- Аналоги представлены 2-х и 3-х этажными строениями, поправочный коэф. не применялся, т.к. в соответствии с анализом рынка недвижимости отдельно стоящие различные по этажности при прочих равных не различаются в стоимости 1 кв.м.

10. Корректировка на площадь: 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 масштаб		
Корректировка была рассчитана по методике ООО "Финансовые и бухгалтерские консультанты" (ФБК), 101990, г. Москва, ул. Мясницкая, 44/1, тел. 8(495)7375353, сайт: http://www.fbk.ru . Расчет поправки на площадь помещений выполнялся по следующей формуле: $K = (S_o/S_a)^k$ где K - поправка на разницу площади; S _o - площадь оцениваемого объекта; S _a - площадь аналога; k - расчетный коэффициент, учитывающий нелинейный характер изменения цены объекта при увеличении его площади (коэффициент торможения). Таблица - Значения коэффициента торможения		
Наименование вида недвижимости	Москва	Прочие субъекты РФ
Жилая	0	-0,187
Производственная и складская	-0,235	-0,149
Офисная и торговая	-0,197	-0,119

- Для всех Аналогов сравнения коэффициент торможения принят для производственно-складских объектов (-0,149).

11. Корректировка на тип и состояние отделки помещений: Отделка объекта оценки характеризуется как простая, не требующая ремонта. Отделка всех Аналогов характеризуется, как «простая», проведение ремонтных работ не требуется, поправочный коэф. применялся в размере 1.

12. Корректировка на коммуникации: У Объекта оценки и всех Аналогов сравнения имеются все необходимые подключения для полноценного функционирования, поправочный коэф. не применялся.

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

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

где:

A_{1, 2, 3} – стоимость 1 кв.м. каждого из аналогов после корректировок (скорректированная цена);

K_{1, 2, 3} – весовой коэффициент каждого из аналогов.

Проведя соответствующую процедуру расчета, Оценщик пришел к выводу, что по состоянию на дату оценки стоимость Объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода, составляет, , округленно:

31 921 000,00 (Тридцать один миллион девятьсот двадцать одна тысяча) руб, 00 коп.

15.Раздел. Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом (ФСО 1 пп. 13 и 21, ФСО 3 пп. 13 и 15, ФСО 7 п. 23)

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

Доходный подход к оценке недвижимости заключается в оценке будущих доходов с учётом времени их поступления и связанного с этим риска и базируется на принципе ожидания, согласно которому текущая стоимость объекта является отражением ожидаемых в будущем доходов.

При оценке стоимости приносящего доход объекта применяют метод дисконтирования и/или метод прямой капитализации. Метод прямой капитализации используется в случае стабильно приносящего доход объекта, имеющего незначительные колебания денежных потоков за разные годы - как правило, для объектов длительного время функционирующих в стабильных социально-экономических условиях. Метод основан на «прямой» капитализации нормализованных (усредненных) доходов от эксплуатации объекта с использованием адекватной ставки капитализации соответствующего вида дохода. Применимость метода ограничена требованием к неизменности динамики доходов во времени.

В случае высокой изменчивости денежных потоков оцениваемого объекта применяется метод дисконтирования денежных потоков, который считается универсальным с точки зрения своей практической применимости. Метод основан на моделировании динамики денежных потоков от эксплуатации и будущей перепродажи объекта. Допущения и предположения, заложенные в концепции метода, наиболее убедительны в случае применения метода для оценки объектов, имеющих определённую историю хозяйственной деятельности (желательно прибыльной), в несколько меньшей степени - для оценки убыточных объектов, а также для вновь созданных или эксплуатируемых объектов.

В рамках доходного подхода в настоящем Отчете использован метод дисконтирования денежных потоков

Установление продолжительности периода получения дохода – прогнозный период

Поскольку все расчеты в методе дисконтированных денежных потоков основаны на прогнозных данных, то очень важно определить длительность прогнозного периода. Ожидаемый предстоящий срок деятельности предприятия был разделен на два периода: прогнозный и постпрогнозный.

В рамках настоящего Отчета, прогнозный период устанавливается в размере 3 лет, что подразумевает генерирование денежных потоков в течение 3-х лет эксплуатации и последующую продажу объекта на 4-й год.

Выбор прогнозного периода обусловлен ситуацией на рынке недвижимости, в экономике Республики Саха (Якутия) и мировой экономики в целом, а также состоянием самого объекта оценки, при которой вероятный покупатель объекта, учитывая незначительный период его эксплуатации в течение ближайших 3 лет, не будет проводить реконструкцию объекта с целью улучшения его характеристик, а по истечении периода владения продаст его.

15.1 Определение базовой арендной ставки.

Для того чтобы определить базовую величину арендной платы за оцениваемые помещения, используем метод прямого сравнения арендных ставок заключенных договоров аренды по объектам-аналогам или заявленных арендных ставок предлагаемых к аренде объектов-аналогов для заключения арендных договоров, который является методом сравнительного подхода в теории оценки.

Сравнительный подход к оценке недвижимости базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами. Далее вносятся корректировки, 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 корректировки производятся от объекта сравнения к объекту оценки.

15.1.1 Выбор единицы сравнения (ФСО 1 п. 22а, ФСО 7 п. 22г)

В качестве единицы сравнения при оценке стоимости объекта оценки выбирается количество рублей за квадратный метр общей площади. 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.

15.1.2 Описание сопоставимых объектов-аналогов (ФСО 1 пп. 14 и 22, ФСО 7 22в)

В качестве аналогов для **нежилых площадей** для проведения прямого сравнительного анализа необходимо проанализировать предложения по аренде офисно-торговых помещений, расположенных в г. Якутске, сопоставимых с оцениваемым по качественным и количественным характеристикам.

Оценщику при выборе аналогов были доступны сведения о ценах предложений по аренде коммерческой недвижимости из баз данных по коммерческой недвижимости, в т.ч.: Доска бесплатных объявлений г. Якутска (<http://doska.ykt.ru/>), АВИТО (www.avito.ru), Из рук в руки (irr.ru), «Все для Вас» (www.vdv-ykt.ru), расположенных в г. Якутске. Основным правилом выбора аналогов было выбор торговых и складских помещений, наиболее сходных объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам (т.е. имеющих минимальное количество отличий).

В качестве аналогов объекта оценки при проведении прямого сравнительного анализа предложений по аренде выбраны торговые-офисные помещения, расположенные в г. Якутске.

15.1.3 Описание и расчет вносимых корректировок при корректировании значения единицы сравнения для объектов-аналогов (ФСО 1 п. 22б, ФСО 7 п. 22д, п. 22е)

В настоящем расчете были определены корректировки по ценообразующим факторам:

1. на состав передаваемых прав на объект;
2. на условия продажи (финансирования и сделки), тип цены (цена предложения / цена сделки);
3. на состояние рынка (дату предложения/сделки);
4. на рассматриваемые права;
5. на местоположение;
6. на расположение относительно автодороги;
7. на этаж расположения;
8. на площадь;
9. на коммунальные услуги.

Формула расчета скорректированной единицы сравнения:

$$\Pi_n = \Pi_d * K_{\text{коэф.}} \text{ или } \Pi_n = \Pi_d + K_a, \text{ где}$$

Π_n – скорректированная величина единицы сравнения (скорректированная цена) после применения корректировки;

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

К_{коэф.} - относительная корректировка в коэф.;

К_а - абсолютная корректировка в руб./кв.м;

Ниже представлено непосредственно расчет и объяснение примененных корректировок.

№ п/п	Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Назначение	Нежилые помещения	Нежилые помещения	Нежилые помещения	Нежилые помещения
	Площадь	1056,7	1500	1400	800
	Величина арендной ставки за 1 кв. м. в месяц, руб.		450	400	400
1	Сделка\предложение (наличие торго)		Предложение без торго	Предложение без торго	Предложение без торго
	Корректировка, коэф.		1	1	1
	Цена после корректировки, руб.		450	400	400
2	Время прод./предл.	Дата оценки февраль 2018 г.	Февраль 2018 г.	Февраль 2018 г.	Февраль 2018 г.
	Корректировка, коэф.		1	1	1
	Цена после корректировки, руб.		450	400	400
3	Рассматриваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
	Корректировка, коэф.		1	1	1
	Цена после корректировки, руб.		450	400	400
4	Местоположение (район), престижность	РС (Я), г. Якутск, ул.50 лет Сов.Армии, 51	РС(Я), г. Якутск, ул. Красильникова	РС(Я), г. Якутск, ул.	РС(Я), г. Якутск, ул. Чернышевского
	Корректировка, коэф.		1	1	1
	Цена после корректировки, руб.		450	400	400
5	Расположение относительно автомагистралей	Вторая линия	Вторая линия	Вторая линия	Вторая линия
	Корректировка, коэф.		1	1	1
	Цена после корректировки, руб.		450	400	400
6	Корректировка на площадь		Больше Объекта оценки	Больше Объекта оценки	Меньше Объекта оценки
	Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00
	Цена после корректировки, руб.		347	400	400
7	Корректировка на этаж расположения	1. 2 этажи	1-2 этаж.	1 этаж.	1 этаж.
	Корректировка, коэф.		1	1	1
	Цена после корректировки, руб.		287,595	400	400
8	Корректировка на коммунальные услуги	Включены в стоимость аренды	Включены в стоимость аренды	Включены в стоимость аренды	Включены в стоимость аренды
	Корректировка, коэф.		1	1	1

	Цена после корректировки, руб.		287,595	400	400
	Источник информации		Сайт Doska.ykt.ru	Сайт Doska.ykt.ru	Сайт Doska.ykt.ru
	Контактный телефон		Распечатка приведена в приложениях	Распечатка приведена в приложениях	Распечатка приведена в приложениях
	Скорректированная цена		287,60	400,00	400,00
	Весовой коэффициент		0,33	0,33	0,34
	Величина арендной ставки (руб. /кв.м. в месяц) помещения, без учета расходов на коммунальные услуги	362,53			

Наибольший вес применен к тем Аналогам, чья стоимость в результате корректировок изменилась наименьшим образом и соответственно наименьший вес присвоен тем Аналогам, чья стоимость в результате корректировок изменилась наибольшим образом.

Обоснование величин поправок:

- 1. Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки (корректировка на торг):** В результате устного собеседования с собственниками Аналогов было выяснено, что ни один из них не готов снизить цену во время торгов, поправочный коэф. не применялся.
- 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. В данном случае, все аналоги выставлены на рынок для сдачи в аренду в феврале 2018 г., что вполне соответствует дате оценки, поправочный коэф. не применялся.
- 3. Корректировка на рассматриваемые права:** В части Объекта оценки и всех Объектов Аналогов рассматривается право аренды, поправочный коэф. не применялся.
- 4. Корректировка на местоположения (район/привлекательность):** На стоимость объекта также влияет местоположение объекта, равно так же, как и инфраструктура, окружающая застройка, близость к пр. Ленина. Объект, расположенный в «центре», т.е. в зоне с наиболее развитой инфраструктурой, близостью к культурно-бытовым и развлекательным центрам, ценится дороже, чем объект, расположенный на периферии, т.к. стоимость объекта увеличивается по мере его наилучшего и выгодного месторасположения. Рассматриваемые помещения расположены в значительном удалении от центральной части города. Все Аналоги расположены в отдаленных районах от центральной части города, поправочный коэф. не применялся.
- 5. Корректировка на расположение относительно автомагистралей:** Рассматриваемые помещения расположены на 1-ой линии от оживленной автодороги.
 - Все Аналоги расположены на 1-х линиях от оживленных автодорог, поправочный коэф. не применялся.
- 6. Корректировка на площадь:** Согласно проведенному исследованию, Арендодатели, как правило, устанавливают различные арендные ставки в зависимости от общей арендуемого помещения. Зависимость устанавливается по принципу «оптовости» - чем меньше площадь, тем больше арендная ставка за 1 кв.м.
 - В виду незначительного расхождения по площади между объектом оценки и аналогами, корректировка на площадь не применялась.
- 7. Корректировка на этаж расположения:** Рассматриваемые помещения и все Аналоги расположены на 1-2х этажах, поправочный коэф. не применялся.
- 8. Корректировка на коммунальные услуги:** Для рассматриваемых помещений определяется арендная ставка без учета расходов на коммунальные услуги.

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

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

где:

$A_{1,2,3}$ – стоимость 1 кв.м. каждого из аналогов после корректировок (скорректированная цена);

$K_{1,2,3}$ – весовой коэффициент каждого из аналогов.

Тип помещения	Площадь непосредственно участвующая в процессе дохода принесения, кв.м.	Арендная ставка за 1 кв. м в месяц	Арендная ставка за 1 кв. м. в год
РС (Я), г. Якутск, ул.50 лет Сов.Армии, 51	1 056,70	362,53	4350

15.2 Определение потенциального валового дохода (ПВД).

Потенциальный валовой доход (ПВД) – это доход, который можно получить от эксплуатации объекта при 100%-ом использовании площадей, без учета потерь и расходов. ПВД определяется как произведение арендой ставки и площади, сдаваемой в аренду.

ПВД зависит от площади оцениваемого объекта и установленной арендной ставки и рассчитывается по формуле:

$$\text{ПВД} = S * A, \text{ где}$$

S - площадь, сдаваемая в аренду, м²;

A - арендная ставка за 1 м².

Расчет ПВД произведен в разделе «Определение стоимости объекта оценки доходным подходом».

15.3 Определение действительного валового дохода (ДВД).

Действительный валовой доход (ДВД) – это доход, который можно получить от эксплуатации объекта с учетом потерь связанных с недозагрузкой и простоем площадей в период смены арендаторов либо временного отсутствия спроса.

ДВД определяется как разница между ПВД и абсолютной величиной значения коэффициента (K_п), отражающего упомянутые выше потери:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} - K_n$$

K_п – данный коэф. отражает убыток, связанный с простоем объекта в период поиска арендатора к 1у году и устанавливается на уровне:

- Данные величины приняты из *статистического справочного материала*¹¹.

Процент недозагрузки при сдаче в аренду, %	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Универсальные низкокласные производственно – складские объекты	13%	12%	14%
Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты	5%	3%	8%

По мнению Оценщика, данная величина соответствует среднерыночным данным.

Расчет ПВД произведен в разделе «Определение стоимости объекта оценки доходным подходом».

15.4 Расчет чистого операционного дохода¹² от объекта оценки

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

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

Операционные расходы - это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода.

Операционные расходы принято делить на следующие группы:

- условно-постоянные;
- условно-переменные (эксплуатационные);
- резерв на замещение;

Условно – постоянные расходы

К условно постоянным относятся расходы, размер которых не зависит от степени загруженности объекта:

- Налог на имущество;
- Налог на землю или Арендная плата за пользование земельным участком;

¹¹ «Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода». Нижний Новгород, 2014 г. стр. 19

¹² Чистый операционный доход (ЧОД, NOI) - это рассчитанная устойчивая величина ожидаемого чистого годового дохода, полученного от оцениваемого имущества после вычета всех операционных расходов и резервов, но до обслуживания долга по ипотечному кредиту (возмещаются за счет прибыли, частично за счет себестоимости производства) и учета амортизационных начислений (входят в состав себестоимости производства).

- Страховые платежи;
- Заработная плата управляющего персонала.

Налог на имущество. Налог, устанавливаемый на имущество организаций или частных лиц.

Арендная плата за пользование земельным участком (либо налог на землю). Представляет собой регулярные платежи собственника в местный бюджет.

Страховые платежи представляют собой периодические взносы производимые Собственником с целью страхования своего имущества. Страхование недвижимого имущества не является обязательным и потому носит сугубо индивидуальный характер.

Управленческие расходы связаны непосредственно с управлением недвижимостью (поиск арендатора – реклама, заключение договоров, бухгалтерские операции и т.д.). Величина расходов устанавливается исходя из среднерыночных затрат на содержание менеджера.

Условно – переменные расходы

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

- Коммунальные платежи (не выделяются и не участвуют в расчете, т.к. оценщиком была принята чистая арендная ставка (без учета коммунальных платежей));
- Содержание территории;
- Заработная плата обслуживающего персонала;
- Налоги на заработную плату;
- Расходы на обеспечение безопасности;
- Управленческие расходы.
- Резерв на замещение (средства на замену короткоживущих элементов)

Расчет ЧОД произведен в разделе «Определение стоимости объекта оценки доходным подходом».

15.5 Определение ставки дисконтирования (ФСО 1 п. 21в, ФСО 7 п 23е)

Ставка дисконтирования представляет собой уровень доходности, на который согласился бы инвестор, принимая решение о вложении денег в конкретный проект (компанию). Чем выше уровень риска, связанный с данным проектом, тем более высокую норму доходности требует инвестор. В связи с этим, расчет ставки дисконтирования заключается в оценке рисков, связанных с вложением денег в конкретный актив.

Существует несколько методов расчета ставки дисконтирования:

- **Метод кумулятивного построения** основан на предположении, что ставка дисконта есть функция риска и может быть определена путем суммирования безрисковой ставки и всех рисков, присущих недвижимости:

$$R = R_0 \sum R_i$$

Где:

R - ставка дисконтирования

R_0 – безрисковая ставка

$\sum R_i$ – сумма рисков

- **Метод сравнения альтернативных инвестиций.** В основе метода лежит положение о том, что аналогичные по риску проекты должны иметь аналогичные нормы дисконтирования, т.е. для определения ставки дисконтирования конкретного проекта, необходимо найти на финансовом рынке проект с аналогичной степенью риска. При этом ставка дисконтирования такого проекта называется альтернативной стоимостью капитала, т.к. именно такую величину прибыли теряет инвестор, не вкладывая средства в альтернативный проект. Данный метод сравнивает инвестиции в недвижимость с альтернативными инвестициями на рынке и делает корректировки на различия. В первую очередь для сравнения выбирают нормы процента по коммерческим кредитам и нормы прибыли по облигациям.

Можно сказать, что коммерческие кредиторы занимают "первую позицию" в собственности, так как эта позиция менее рискованна по сравнению с позицией инвестора собственного капитала (без учета заемного финансирования). Следовательно, отдача инвестиций в недвижимость должна быть выше, чем регулярная норма процента по коммерческому кредиту. Нормы процента по кредитам и по облигациям рассматриваются для

аналогичных по временным характеристикам инвестиций и должны быть относительно постоянны во времени. Нормы отдачи инвестиций в недвижимость должны быть также чуть больше норм прибыли по облигациям.

- **Метод рыночной экстракции** заключается в том, что ставка дисконтирования, как норма сложного процента, применяемая для дисконтирования будущих выгод, рассчитывается на основании анализе норм прибыли, получаемых владельцами сопоставимых объектов, поскольку отражает процессы, прямо происходящие на рынке недвижимости.

В основе метода лежит такое же построение реконструированного отчета о денежных потоках от объекта с известными параметрами продажи в предположении его наилучшего и наиболее эффективного использования, которое используется для расчета стоимости объекта оценки методом дисконтирования, но, если при расчете стоимости ставка дисконтирования известна и с ее помощью рассчитывается стоимость объекта оценки, то при определении ставки дисконтирования, наоборот, известна стоимость (цена продажи) объекта, сопоставимого с оцениваемым, и с помощью итерационного процесса выбирается ставка, приводящая к такой же текущей стоимости реконструированных денежных потоков, как и цена продажи объекта. Для достижения надежности метода необходима достоверная информация о достаточном количестве реальных сделок по аренде и купле-продаже сопоставимых с оцениваемым объектов. При этом, в зависимости от объема исходной информации и вида оцениваемого интереса в собственности, могут иметь место несколько расчетных случаев:

1. *Ставка дисконтирования при наличии полной информации.* Потенциальным источником информации о нормах дисконтирования является база данных по сравнимым продажам, хотя сама по себе ставка дисконтирования прямо из данных о продаже выделена быть не может, так как она является функцией будущих денежных потоков. Другими словами, ставка дисконтирования не может быть рассчитана без определения ожиданий покупателя относительно будущих денежных потоков. Очевидно, что лучшим способом определения ставки дисконтирования будет непосредственное обращение к инвестору с вопросом, какая норма была использована при определении цены продажи и каковы были его прогнозы относительно будущих денежных потоков. Получив такую информацию, можно проверить ее достоверность расчетом внутренней нормы прибыли (с учетом или без учета заемного финансирования);
 2. *Ставка дисконтирования при отсутствии полной информации.* В случае ограниченного количества информации, что является более типичной ситуацией, для решения задачи по определению ставки дисконтирования следует применить анализ чувствительности. При этом ставка дисконтирования рассчитывается в предположении различных схем изменения денежных потоков, которые принимаются оценщиком, исходя из его понимания текущей ситуации на рынке. Следует также заметить, что так как рынок недвижимости несовершенный, и точного подобия для разных объектов просто не существует, тем не менее, при известных допущениях соответствия ожидаемой нормы изменения дохода и стоимости и доли заемного капитала, можно получать значения ставки дисконтирования, удовлетворяющие общей точности прогноза будущих периодов.
- **Метод мониторинга.** На стабильно функционирующих рынках недвижимости специализированные организации регулярно ведут мониторинг рынка, отслеживая по данным сделок основные экономические показатели инвестиций в недвижимость. Подобная информация обобщается по разным сегментам рынка недвижимости, регулярно публикуется. Хотя подобные данные и нельзя прямо применять для конкретных объектов оценки, тем не менее, они позволяют проводить качественное сравнение полученных расчетом показателей со среднерыночными, проверяя обоснованность различного рода допущений методов капитализации дохода. Метод мониторинга позволяет также выявлять тенденции изменения доходности альтернативных инвестиций, имеющих корреляционную связь с доходностью инвестиций в недвижимость.

Анализ основных методов расчета ставки дисконтирования свидетельствует, что применение каждого из них сопряжено с определенными трудностями, главным образом, информационного характера. Однако в условиях формируемых рынком недвижимости Республики Саха (Якутия) (депрессивный рынок), отсутствием достаточного объема доступной информации для анализа, наименьшей степенью погрешности будет обладать результат полученный методом кумулятивного построения, т.к. остальные методы требуют анализа большого объема доступной и достоверной информации.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ БЕЗРИСКОВОЙ СТАВКИ (НОРМЫ) R_0

Безрисковая ставка - это ставка доходности по тому способу вложения средств, по которому имеет место минимальный уровень риска. Для принятия того или иного показателя в качестве безрисковой ставки доходности (R_f) необходимо определиться, какой актив возможно считать безрисковым. К подобным активам следует относить такие инструменты, которые удовлетворяют некоторым условиям:

- 1) доходности по которым определены и известны заранее;
- 2) вероятность потери средств в результате вложений в рассматриваемый актив минимальна;
- 3) продолжительность периода обращения финансового инструмента совпадает или близка со "сроком жизни" оцениваемого предприятия.

Расчет безрисковой ставки доходности на основе депозитных ставок банков высшей категории надежности

Наименование банка	Наименование вклада	Срок депозита, лет	Годовая ставка в рублях
Сбербанк РФ	Сохраняй Онлайн	3	5,15%
	Пополняй Онлайн	3	4,55%
	Управляй Онлайн	3	3,85%
ВТБ	Комфортный	3	3,78%
	Пополняемый	3	5,47%
	Выгодный	3	6,25%
Газпромбанк	Газпромбанк - Сбережения	3	6,30%
	Газпромбанк - Инвестиционный доход	1	7,20%
	Газпромбанк - Сбережения и защита	1	7,30%
Средняя ставка			4,99%

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗНАЧЕНИЙ РИСКОВ (ПОПРАВОК) ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ

Инвестициям в недвижимость присущи специфические риски, обусловленные уникальными свойствами данного инвестиционного актива.

Перечень рисков имеет следующий вид :

- Риск управления недвижимостью;
- Риск низкой ликвидности;
- Секторный риск;
- Региональный риск;
- Риск износа;
- Экологический риск;
- Риск инфляции;
- Законодательный риск;
- Налоговый риск;
- Планировочный риск;
- Юридический риск.

Представленные выше риски, в свою очередь подразделяются на два вида:

- Систематические
- Не систематические

Ниже представлен расчет премии за риск вложений в данный объект недвижимости: (Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / Е.Н.Иванова; под ред. д-ра экон. наук.проф. М.А.Федотовой. – 2-е изд.стер. – М.: КРОНУС, 2008.-344с.)

Вид и наименование риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<i>Систематический риск</i>										
Секторный риск(ухудшение общей экономической ситуации)						1				
Региональный риск			1							
Увеличение числа конкурирующих объектов				1						
Законодательный риск (изменение федерального или местного законодательства)				1						

Риск инфляции					1					
Налоговый риск				1						
Планировочный риск		1								
<i>Несистематический риск</i>										
Экологический риск (природные и антропогенные чрезвычайные ситуации)			1							
Риск износа					1					
Юридический риск				1						
Количество наблюдений	0	1	2	4	2	1	0	0	0	0
Взвешенный итог	0	2	6	16	10	6	0	0	0	0
Сумма	40									
Количество факторов	10									
Поправка на риск вложений в объект недвижимости	4									

Наиболее значимые риски выделены в отдельные позиции:

Риск низкой ликвидности.

Рассчитывается по формуле: (Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / Е.Н.Иванова; под ред. д-ра экон. наук.проф. М.А.Федотовой. – 2-е изд.стер. – М.: КРОНУС, 2008.- 344с.)

$$\text{Пликв.} = \frac{R_{br} * q}{12}$$

где: R_{br} – безрисковая ставка доходности (4,99%)

q – типичный срок экспозиции объекта оценки (для РС(Я) составляет в среднем 6 месяцев для нежилых помещений)

$$\text{Пликв.} = 4,99 * 6 / 12 = 2,5\%$$

На дату оценки поправка на низкую ликвидность принимается равной 2,5%, что соответствует среднерыночным данным по Республике Саха (Якутия)

Риск управления недвижимостью (Инвестиционный менеджмент) представляет собой управление «портфелем инвестиций» Величина данной премии определяется на основании ранжирования риска по пятибалльной шкале:

- низкое значение – 1%
- значение ниже среднего – 2%
- среднее значение – 3%
- значение выше среднего – 4%
- высокое значение – 5%

Мотивация величины применяемых к недвижимости премий приведена в учебном пособии Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / Е.Н.Иванова; под ред. д-ра экон. наук.проф. М.А.Федотовой. – 2-е изд.стер. – М.: КРОНУС, 2008.-344с.

С учетом типа недвижимости оценщиком использовано среднее значение 3%.

Таким образом, расчет ставки дисконтирования кумулятивным методом, выглядит следующим образом:

$$R = R_0 \sum R_i = 4,99\% + 4\% + 2,5\% + 3\% = 14,49\%$$

15.6 Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом методом дисконтирования денежных потоков (ФСО 1 п. 21г, ФСО 7 п 23в)

Определение стоимости объекта недвижимости методом ДДП производится по следующей формуле:

$$C_n = \sum_{n=1}^t \frac{ДП_n}{(1+R)^n} + C_R \times \frac{1}{(1+R)^n},$$

где:

C_n – стоимость объекта недвижимости на дату оценки

ДП_n – денежный поток (ЧОД)

R - ставка дисконтирования.

C_R – стоимость реверсии в конце прогнозного периода.

$$C_R = G \cdot (1+g) / (R-g),$$

где:

G - денежный поток последнего года прогнозного периода;

R - ставка дисконтирования;

g - ожидаемые темпы роста денежного потока в постпрогнозный периоде.

Рост инфляции принят согласно прогнозу Минэкономразвития РФ

Темп роста дохода принят согласно данным Госкомстата Республики Саха (Якутия)

Эффективная дата оценки (ЭДО)	15 февраля 2018 г.
Базовая ставка рыночной арендной платы за пользование улучшениями (имущественный комплекс)	
РС (Я), г. Якутск, ул.50 лет Сов.Армии, 51	4 350
Площадь улучшений, кв. м. (сдаваемая в аренду)	1 056,7
Прогнозный период	3 года
Шаг периода	1 год

Информация о шаге периода

Год	Рост инфляции	№ Шага периода	Налог на имущество	2,2%
2017	не применяется	0	Налог на прибыль	20%
2018	4,00%	1	Темп роста дохода	10,0%
2019	4,00%	2	Ставка дисконтирования	14,49%
2020	4,00%	3		

Показатель	Величина показателя			
№ Периода	0	1	2	3
Объект	РС (Я), г. Якутск, ул.50 лет Сов.Армии, 51			
Налог на имущество	329 101,08	312 646,03	296 190,97	279 735,92
Средняя годовая балансовая стоимость	14 959 140,12	14 211 183,11	13 463 226,11	12 715 269,10
Бухгалтерские ежегодные списания		5,00%	5,00%	5,00%

Показатель	Период			
	0	1	2	3
Сдаваемая площадь помещений (кв. м.)				
РС (Я), г. Якутск, ул.50 лет Сов.Армии, 51	1 056,70			
Средняя базовая арендная плата (руб/м2 в год)				
РС (Я), г. Якутск, ул.50 лет Сов.Армии, 51	4 350,4			

Средняя базовая арендная плата (руб/м2 в год) с учетом инфляции				
РС (Я), г. Якутск, ул.50 лет Сов.Армии, 51	4 350,4	4 524,40	4 705,37	
Потенциальный валовой доход (руб.)				
РС (Я), г. Якутск, ул.50 лет Сов.Армии, 51	4 597 047	4 780 928	4 972 166	
Итого ПВД	4 597 047	4 780 928	4 972 166	
Скидка на незаполняемость	13%	13%	13%	
Действительный валовой доход (ДВД)	3 999 430	4 159 408	4 325 784	
Затраты на реконструкцию (достройку)	0	0	0	
Условно-переменные расходы	1 696 000	1 763 840	1 834 394	
Условно-постоянные расходы				
Страховые платежи (0,04%)	5 983,66	5 684,47	5 385,29	5 600,70
Резервы на замещение (1%)	39 994,30	41 594,08	3 702,18	3 850,27
Налог на имущество (2,2%)		312 646,03	296 190,97	279 735,92
Чистый операционный доход (ЧОД)	2 263 436	2 041 328	2 191 497	- 283 586
Налог на прибыль	-	452 687	408 266	438 299
Поток денежных средств (ПДС) после уплаты налога на прибыль	2 263 436	1 588 640	1 783 232	- 721 886
Ставка дисконтирования	14,49%	14,49%	14,49%	14,49%
Текущая стоимость будущих потоков		1 976 972,83	1 211 966,13	1 188 242,61
Стоимость реверсии	43687192,03			
Текущая стоимость реверсии	29110620,69			
Общая стоимость (руб.)	33487802,25			
Общая стоимость с учетом округления (руб.)	33 488 000,00			

Проведя соответствующую процедуру расчета, Оценщик пришел к выводу, что по состоянию на дату оценки стоимость Объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода, составляет, округленно: **33 488 000,00 (Тридцать три миллиона четыреста восемьдесят восемь тысяч) рублей, 00 копеек.**

16. Раздел. Согласование результатов и итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки (ФСО 3 П. 8И И ФСО 1 П. 24, ФСО 3 ПП. 13, 15 И 16, ФСО 7 Ч. VIII)

В соответствии с ФСО №1 «Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки».

В данном разделе производится согласование результатов, полученных различными подходами. Определяется степень достоверности, эффективности и наиболее реального отображения ситуации сложившейся на рынке недвижимости.

Существует несколько методов выведения итоговой стоимости, основным из которых является метод математического взвешивания.

Обоснование итоговой стоимости обычно проводится путём взвешивания относительной важности или приемлемости результата каждого оценочного подхода, приводящего к итоговому значению искомой оценки»

Согласование итоговой стоимости производится путем взвешивания относительной важности или приемлемости результата каждого оценочного подхода по характеристикам (критериям), проанализированных ниже.

(В рублях)

Показатели	Подход		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
Определенная стоимость	30 520 870,00	31 921 000	33 488 000
Применяемые характеристики	Значения весовых коэффициентов, К=		
Надежность (достоверность) информации, принимаемой в расчетах	0,3	0,3	0,4
Полнота (достаточность) информации, принимаемой в расчетах	0,3	0,3	0,4
Соответствие типу объекта и характеру его использования	0,2	0,3	0,5
Соответствие цели и назначению оценки, а также используемому стандарту (базе) стоимости	0,2	0,3	0,5
Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца	0,2	0,5	0,3
Способность учитывать конъюнктуру рынка	0,2	0,5	0,3
Способность учитывать местоположение объекта	0,2	0,5	0,3
Итого весовой коэффициент по используемым характеристикам	0,229	0,386	0,386
Стоимость с учетом корректировки по весовому коэффициенту	6976198,86	12312385,71	12916800,00
ИТОГО стоимость оцениваемого объекта	32 205 000,00		

Взвешивание по критериям:

1. Надежность (достоверность) информации, принимаемой в расчетах. Надежность и достоверность данных и информации объективны во всех подходах и не вызывают сомнений. Весовые коэффициенты принимаются в пользу доходного подхода.

2. Полнота (достоверность) информации, принимаемой в расчетах. Собственником объекта оценки предоставлена полная, необходимая для проведения оценки информация. Весовые коэффициенты принимаются в пользу доходного подхода.

3. Соответствие типу объекта и характеру его использования. По данным, представленным собственником объекта оценки выявлено: объект оценки использовался по назначению. Весовые коэффициенты принимаются в пользу доходного подхода.

4. Соответствие цели и назначению оценки, а также используемому стандарту (виду) стоимости. Оценщик относит приоритет в пользу доходного подхода, т.к. данный подход в большей степени отвечают цели оценки и виду определяемой стоимости.

5. Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца. Намерение продавца, по реализации оцениваемого имущества, подразумевает продажу объекта собственности по наиболее выгодным условиям с учетом покупательской способности потенциального

правоприобретателя. Намерение покупателя по приобретению объекта подразумевает, что разумный покупатель, приобретая его на открытом, свободном и конкурентном рынке аналогичный объект, не заплатит за оцениваемое имущество, больше, чем стоит его замещение. Оценщик относит приоритет в пользу сравнительного подхода.

6. Способность учитывать конъюнктуру рынка. Затратный подход в меньшей степени учитывает конъюнктуру рынка, т.к. расчет осуществляется по фактическим показателям и общепринятым принципам расчетов (установленные методы и нормы). Однако, применяемая в расчетах оцениваемого объекта стоимость является свободной рыночной. Оценщик относит приоритет в пользу сравнительного подхода.

7. Способность учитывать местоположение объекта. Объект оценки находится на территории Республики Саха (Якутия). Объект оценки может использоваться аналогично объектам аналогам. Оценщик относит приоритет в пользу сравнительного подхода, поскольку именно в нем большей степени могут быть отражены такие изменения.

Объект оценки представлен имущественным комплексом недвижимости, состоящим из объекта недвижимости и двух земельных участков. Исходя из назначения оценки – консультирование Заказчика, Оценщик производит выделение стоимости каждой единицы объекта. Расчет произведен путем присвоения каждой единице объекта оценки в итоговой рыночной стоимости всего имущественного комплекса, доли единицы в затратном подходе.

Следовательно, расчет рыночной стоимости каждой единицы (элемента) объекта оценки выглядит следующим образом (руб.):

$$PCDi = PCД * PC3i/PC3$$

где:

PCDi - стоимость i-той компоненты рыночной стоимости;

PCД – рыночная стоимость всего имущества;

PC3i - стоимость i-той компоненты в затратном подходе;

PC3 - стоимость всего имущества в затратном подходе.

№	Наименование единицы	Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки, (руб.)	Стоимость единицы в затратном подходе, (руб.)	Стоимость всего объекта в затратном подходе, (руб.)	Итоговая стоимость единицы Объекта оценки, с учетом стоимости земельного участка, (руб.)
1	Административное здание, цех	32 205 000,00	19 524 000,00	30 520 870,00	20 601 000,00
2	Склад		7 484 870,00		7 898 000,00
3	Земельный участок		3 512 000,00		3 706 000,00
			30 520 870,00		32 205 000,00

№	Наименование единицы	Литера	Итоговая рыночная стоимость единиц Объекта оценки (руб.)
1	Административное здание, цех		20 601 000,00
2	Склад		7 898 000,00
3	Земельный участок		3 706 000,00
Итого по объекту оценки (руб.)			32 205 000,00

В результате проведенного исследования рыночная стоимость:

- Рыночная стоимость Объекта оценки составляет:
32 205 000,00 (Тридцать два миллиона двести пять) рублей, 00 копеек, с учетом стоимости земельного участка.

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

17. Раздел. Расчет ликвидационной стоимости Объекта оценки.

В рамках настоящего отчета расчет ликвидационной стоимости не проводился.

18.Раздел. Заявление о проведенной оценке (сертификат оценки) (ст. 16 ФЗ-135)

Лицо, нижеподписавшееся, является 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 требовании 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.
- Оценщик 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

Полуэктв Е.С.

19.Раздел. Перечень используемых материалов

19.1 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 (в редакции от 21.07.2014 г.), «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. № 327.;

19.2 Перечень документов, определяющих количественные и качественные характеристики объекта оценки, полученных от Заказчика

- Свидетельство о государственной регистрации права серия 14-АА 869245 от 22.03.2012 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 14-АА 885984 от 22.02.2012 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 14-АА 884451 от 20.02.2012 г.;
- Технический паспорт от 18.01.2012г. (Административное здание, производственный цех);
- Технический паспорт от 18.01.2012г. (Склад)
- Кадастровый паспорт от 30.01.2012г. (Административное здание, производственный цех);
- Кадастровый паспорт от 30.01.2012г. (Склад)
- Кадастровый паспорт земельного участка от 01.03.2012г. №14/12-14809
- Выписка из ЕГРН от 15.02.2018г. №14-00-4001/5001/2018-0413

20.Раздел. Приложения

- Свидетельство о государственной регистрации права серия 14-АА 869245 от 22.03.2012 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 14-АА 885984 от 22.02.2012 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 14-АА 884451 от 20.02.2012 г.;
- Технический паспорт от 18.01.2012г. (Административное здание, производственный цех);
- Технический паспорт от 18.01.2012г. (Склад)
- Кадастровый паспорт от 30.01.2012г. (Административное здание, производственный цех);
- Кадастровый паспорт от 30.01.2012г. (Склад)
- Кадастровый паспорт земельного участка от 01.03.2012г. №14/12-14809
- Выписка из ЕГРН от 15.02.2018г. №14-00-4001/5001/2018-0413
- Выкопировки из интернет сайтов;