

Отчёт утверждаю,
Генеральный директор
ООО «АКСЕРЛИ»

Томилова А.Э.



ОТЧЁТ № 194/32/01

об определении рыночной стоимости годовой арендной платы

Объект оценки:

Земельный участок, категория земель Земли населенных пунктов, общей площадью 1703 кв.м. с кадастровым номером 14:36:104019:494
местоположение: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, Вилюйский тракт, 3 км

Дата оценки:

07.10.2025 г.

Дата составления отчёта:

07.10.2025 г.

Заказчик:

Муниципальное казенное учреждение «Агентство земельных отношений» городского округа «город Якутск»

Исполнитель:

Общество с ограниченной ответственностью «Аксерли»

Руководителю МКУ «АЗО» ГО «город Якутск»
С.В.Тимошенко

Уважаемый Сергей Васильевич!

В соответствии с МУНИЦИПАЛЬНЫМ КОНТРАКТом № 01-ЭА от 07.04.2025 г., оценщик ООО «Аксерли» выполнил оценку рыночной стоимости годовой арендной платы Земельный участок, категория земель Земли населенных пунктов, общей площадью 1703 кв.м. с кадастровым номером 14:36:104019:494 местоположение: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, Вилюйский тракт, 3 км

Оценка объекта оценки проводилась в порядке и в соответствии с требованиями законодательства, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации.

Рыночная стоимость годовой арендной платы за объект оценки с учетом допущений, ограничений и округлений, составляет:

2 000 020,00*

Два миллиона двадцать рублей 00 копеек

**Согласно Налоговому Кодексу РФ от 05.08.2000 №117-ФЗ (ред. от 29.07.2017) ст. 146 операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения.*

Оценка произведена на основании предоставленной заказчиком информации. Оценщиком не проводилась техническая или иная проверка предоставленной документации.

Полная характеристика объекта оценки, необходимая информация, расчёты и обоснование полученных результатов представлены в отчёте об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом отчета.

По всем возникшим у Вас вопросам по данному отчёту мы готовы предоставить Вам необходимую информацию и разъяснения.

**Генеральный директор
ООО «АКСЕРЛИ»**


Томасова А.В.

Содержание

1. Основные факты и выводы	4
2. Задание на оценку	5
3. Основные этапы процесса оценки	6
4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике	6
5. Допущения, ограничения и специальные условия, использованные оценщиком при проведении оценки ...	7
6. Применяемые стандарты оценочной деятельности	7
7. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	8
8. Анализ рынка	10
9. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке объекта оценки	14
10. Расчет стоимости объекта оценки	17
11. Согласование результатов оценки	27
12. Приложения	28

1. Основные факты и выводы

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки
МУНИЦИПАЛЬНЫЙ КОНТРАКТ № 01-ЭА от 07.04.2025 г.

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Наименование объекта оценки	Земельный участок, категория земель Земли населенных пунктов, общей площадью 1703 кв.м. с кадастровым номером 14:36:104019:494 местоположение: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, Виллойский тракт, 3 км
Назначение	Земельный участок
Общая площадь, кв.м.	1703
Кадастровый номер	14:36:104019:494
Адрес (местоположение)	Республика Саха (Якутия), г. Якутск, Виллойский тракт, 3 км
*согласно документации предоставленной заказчиком	

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Результаты оценки рыночной стоимости объекта оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Наименование	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Земельный участок, категория земель Земли населенных пунктов, общей площадью 1703 кв.м. с кадастровым номером 14:36:104019:494 местоположение: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, Виллойский тракт, 3 км	Не применялся	Не применялся	2 000 020,00

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость годовой арендной платы за объект оценки с учетом допущений, ограничений и округлений, составляет:

2 000 020,00*

Два миллиона двадцать рублей 00 копеек

**Согласно Налоговому Кодексу РФ от 05.08.2000 №117-ФЗ (ред. от 29.07.2017) ст. 146 операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения.*

Ограничения и пределы применения полученной стоимости

Определение рыночной стоимости объекта оценки для целей, указываемых в Контракте по месту нахождения этого имущества для нужд Заказчика.

Результаты оценки и содержание отчета об оценке достоверны только при их использовании, определенными условиями Контракта.

2. Задание на оценку

Объект оценки	Земельный участок, категория земель Земли населенных пунктов, общей площадью 1703 кв.м. с кадастровым номером 14:36:104019:494 местоположение: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, Виллойский тракт, 3 км
Состав объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей:	Объект оценки не имеет составных частей и представляет собой земельный участок
Права на объект оценки	Право аренды
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право пользования
Цель оценки	Определение рыночной стоимости годовой арендной платы.
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке	Пользователями результата оценки и отчета об оценке являются Заказчик
Соблюдение требований законодательства России	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в редакции, действующей на дату проведения оценки).
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	В соответствии с Контратом
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Предпосылки стоимости	Рыночные
Дата оценки	07.10.2025 г.
Дата составления отчета	07.10.2025 г.
Дата осмотра объекта оценки	07.10.2025 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Указано в Разделе 5 настоящего Отчета
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки	Представлены в Разделе 7 настоящего Отчета
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:	Указано в Разделе 5 настоящего Отчета
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:	Не привлекаются
Форма составления отчета об оценке:	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и в форме электронного документа
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке:	Установлено ограничение на использование, распространение и публикацию отчета об оценке.
Форма представления итоговой стоимости:	В рамках настоящей оценки итоговая стоимость не представляется в виде интервала значений исходя из целей оценки
Иные специфические требования к отчету об оценке:	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:	Не требуется

Вид стоимости определяется исходя из цели оценки, а также из предпосылок стоимости, представляющих собой исходные условия определения стоимости, формируемые целью оценки. Предпосылки стоимости оказывают влияние на выбор вида стоимости, допущений, исходной информации, подходов и методов оценки и, следовательно, на результат оценки. (п. 1, 2 ФСО II)

Определение предпосылок стоимости объекта оценки представлено в разделе 2.1.

2.1 Определение предпосылок стоимости

Наименование предпосылок	Основание
1. По возникновению правомочий на объект оценки (по факту совершения сделки)	предполагается сделка с объектом оценки
2. По участникам сделки (пользователи)	участники сделки или пользователи объекта являются

	неопределенными лицами (гипотетические участники)
3. Дата оценки	07.10.2025 г.
4. Предполагаемое использование объекта	наиболее эффективное использование
5. Характер сделки	добровольная сделка в типичных условиях

3. Основные этапы процесса оценки

№ п/п	Наименование этапов проведенной работы	Отметка о выполнении
1	Заключение контракта на проведение оценки, включающего задание на оценку	Проведено
2	Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки	Проведено
3	Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов	Проведено
4	Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки	Проведено
5	Составление отчета об оценке	Проведено

**Согласно п. 1 Федерального стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»*

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический и иные виды аудита (в соотв. п. 2 Федерального стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»)

4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Сведения о заказчике

Полное наименование	Муниципальное казенное учреждение «Агентство земельных отношений» городского округа «город Якутск»
ИНН/ КПП	ИНН 1435254820 / КПП 143501001
ОГРН	1121435007143
Дата присвоения ОГРН	04 июня 2012г.
Место нахождения	677000, Республика Саха (Якутия) г. Якутск, ул. Октябрьская, 20/1

Сведения об оценщике

Фамилия Имя Отчество Оценщика	Фуртак Александр Владимирович
Контактная информация	г. Тюмень, ул. Первомайская, 44/2, тел. +7(3452) 57 48 60, адрес электронной почты: azira000@mail.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член СРОО «СВОД» Регистрационный номер 1174, дата вступления 28.03.2024 года Юридический адрес СРО: 620100, Свердловская Обл, г Екатеринбург, ул Ткачей, д 23, оф 13 Телефон: +7 (343) 389-87-27, +7 (343) 268-66-20, +7 (904) 988-03-48 Сайт: http://srosvod.ru
Номер и дата выдачи документа подтверждающих получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке серия 232404142072 от 14 декабря 2016 года, выданный Частным образовательным учреждением высшего образования «Южный институт менеджмента» в 2016 году, регистрационный номер № 3245-О.
Сведения о квалификации оценщика	В соответствии с разделом «Копии документов, подтверждающих квалификацию оценщика»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	В соответствии с разделом «Копии документов, подтверждающих квалификацию оценщика»
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2014 года
Степень вовлеченности	100%

Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Аксерли»
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1027200802331
Дата присвоения ОГРН	03.10.2002 г.
Место нахождения (фактический адрес)	г. Тюмень, ул. Республики, 14/1, оф. 3, тел. +7-345-257-48-70
Сведения о страховании ответственности	В соответствии с разделом «Копии документов, подтверждающих квалификацию оценщика»

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

Не привлекались.

Сведения о независимости

Исполнитель, **ООО «Аксерли»**, зарегистрированное Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 14 по Тюменской области, ОГРН 1027200802331 от 03.10.2002 года,

Юридический адрес: г. Тюмень, ул. Республики, д. 14/1, офис 3 Тел: 8 (982) 981 75 36, 8 (982) 967 73 69 в лице Генерального директора Томиловой Анны Эдуардовны, **подтверждает независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор**, в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

5. Допущения, ограничения и специальные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

- Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому оценщик делает ссылки на источники информации.

- Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем визуального осмотра, изучения предоставленной документации или другой информации.

- Допускается, что выводы о характеристиках объекта оценки, сделанные оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости, основанные на информации, предоставленной заказчиком, правильные и позволяющие принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

- Мнение оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

- Документы, предоставленные заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и к отчету прикладываются их копии.

- В приложении к отчету об оценке должны содержаться копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающие и правоподтверждающие документы, а также документы технической инвентаризации, заключения экспертиз, а также другие документы по объекту оценки (при их наличии).

- Технические характеристики Объекта оценки определены на основании предоставленной Заказчиком информации

6. Применяемые стандарты оценочной деятельности

В соответствии со ст.15 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» оценщик обязан быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования настоящего Федерального закона, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Так как оценщик по данному отчету является членом СРОО «СВОД», он обязан соблюдать при оценочной деятельности стандарты СРОО «СВОД».

Таблица 1 Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

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

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

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

Представлены в приложении к данному отчету.

Сведения об использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источника их получения:

На использованные при проведении оценки объекта оценки данные предоставлены ссылки в тексте отчета. На случай, если на сайтах в сети Интернет после даты проведения оценки или в будущем могут измениться адреса страниц, на которых опубликована используемая в отчете информация, к отчету об оценке приложены копии соответствующих материалов.

Точное описание объекта оценки

Наименование объекта оценки	Земельный участок, категория земель Земли населенных пунктов, общей площадью 1703 кв.м. с кадастровым номером 14:36:104019:494 местоположение: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, Вилуйский тракт, 3 км
Назначение	Земельный участок
Адрес (местоположение)	Республика Саха (Якутия), г. Якутск, Вилуйский тракт, 3 км
Права на объект	Собственность
Правообладатель	Государственная собственность не разграничена
Балансовая стоимость	Информация о балансовой стоимости объекта в составе объекта оценки заказчиком не предоставлена. Отсутствие сведений о величине балансовой стоимости не оказывает влияние на итоговую величину рыночной стоимости.
Ограничения (обременения)	Не зарегистрировано
*согласно документации предоставленной заказчиком	
Физические свойства объекта недвижимости	
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Предпринимательство
Общая площадь, кв.м.	1703
Кадастровый номер	14:36:104019:494
Сведения об износе и устареваниях	
Сведения об износе	Понятие износ не применимо к земельным участкам
Сведения об устареваниях	Понятие «устаревание» не применимо к данному объекту

Описание объекта оценки составлено на основании документации, представленной в пункте «Копии документов, устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки» настоящего отчета с учетом визуального осмотра.

Другие факты и характеристики, относящиеся к объектам оценки, существенно влияющие на их стоимость

К другим факторам и характеристикам, существенно влияющим на стоимость объекта оценки, относится его местоположение.

Описание местоположения объекта недвижимого имущества

Объект оценки, расположен по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, Вилюйский тракт, 3 км

Местоположение Объекта оценки характеризуется хорошей транспортной доступностью наземным транспортом. Состояние подъездных путей – удовлетворительное.

Классификация объекта оценки

Земельные участки могут быть делимыми и неделимыми. Участок называется делимым, когда его можно разделить на части и образовать самостоятельные земельные участки с разрешением целевого использования.

Земельный фонд в РФ по экономическому назначению разделен на семь категорий земель:

- 1) Земли сельскохозяйственного назначения
- 2) Земли населенных пунктов
- 3) Земли промышленности, транспорта, связи,
- 4) Земли особо охраняемых территорий
- 5) Земли лесного фонда
- 6) Земли водного фонда.
- 7) Земли запаса

Согласно приведенной классификации объект оценки относится к категории – Земли населенных пунктов.

По территориальной зоне расположения:

- 1) Жилая
- 2) Общественно-деловая;
- 3) Производственная;
- 4) Зона инженерных и транспортных инфраструктур;
- 5) Рекреационная;
- 6) Сельскохозяйственного использования;
- 7) Специального назначения;
- 8) Зона военных объектов;
- 9) Иные территориальные зоны;

Согласно данной классификации земельный участок, подлежащий оценке, относится к общественно-деловой зоне.

Анализ наиболее эффективного использования

Наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей (п. 6 ФСО II).

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

- Законодательная разрешенность
- Физическая осуществимость
- Финансовая осуществимость
- Максимальная эффективность.

Основные детерминанты НЭИ включают ответы на следующие вопросы:

1. Является ли предлагаемое использование рациональным и вероятным?
2. Является ли это использование законным, иначе говоря, существует ли разумная вероятность того, что можно будет получить юридическое право на такое использование?

3. Является ли имущество физически пригодным для выбранного использования или же его можно приспособить для этого использования?

4. Является ли предлагаемое использование финансово осуществимым?

Тестирование на НЭИ

Варианты ННЭИ	1	2	3	4
Жилые здания и помещения	-	-	-	-
Коммерческое назначение	+	+	+	+
Промышленное назначение	-	-	-	-
Сельскохозяйственное назначение	-	-	-	-

Вывод по тестированию НЭИ:

Основываясь на данных, полученных в результате проведенного анализа, учитывая местоположение, тип существующих улучшений, окружающую застройку, можно предположить, что наиболее эффективным экономически и разрешенным законодательно, то есть оптимальным использованием объекта оценки является использование по назначению.

8. Анализ рынка

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

	2024 г.	В % к 2023 г.	Справочно 2023 г. в % к 2022 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	201 152,1 ¹⁾	104,3	104,1
Инвестиции в основной капитал ²⁾ , млрд рублей	39 533,7	107,4	109,8

1) Вторая оценка.
2) Оценка.

	I квартал 2025 г.	В % к I кварталу 2024 г.	Справочно I квартал 2024 г. в % к I кварталу 2023 г.
Реальные располагаемые денежные доходы		108,4 ³⁾	106,0 ⁴⁾

3) Оценка.
4) Предварительные данные.

	Март 2025 г.	В % к		I квартал 2025 г.	Справочно		
		марту 2024 г.	февралю 2025 г.	в % к I кварталу 2024 г.	марту 2024 г.	февралю 2024 г.	I квартал 2024 г. в % к I кварталу 2023 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		100,9	111,9	101,4	105,1	111,5	106,4
Индекс промышленного производства		100,8	109,5	101,1	103,9	108,9	105,4
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	518,6	101,6	154,3	101,7	103,1	154,0	101,9
Ввод в действие жилых домов, млн м ² общей площади жилых помещений	10,6	121,1	101,3	108,9	101,0	102,8	101,5
Грузооборот транспорта, млрд т-км	487,4	99,7	109,2	99,4	101,0	106,5	100,9
в том числе железнодорожного транспорта	216,2	97,9	109,0	100,9	93,3	109,8	92,9
Оборот розничной торговли, млрд рублей	4 941,2	102,2	108,4	103,2	110,8	108,4	110,4
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1 584,2	102,1	101,3	102,4	102,3	101,4	103,6
Индекс потребительских цен		110,3	100,7	110,1	107,7	100,4	107,6
Индекс цен производителей промышленных товаров		105,9	98,5	108,4	119,1	102,4	119,3
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	1,7	85,4	96,9	84,7	77,6	96,0	78,8
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,3	69,5	96,4	69,2	72,6	96,7	73,5

	Февраль 2025 г.	В % к февралю 2024 г.	Январь-февраль 2025 г. в % к январю-февралю 2024 г.	Справочно	
				февраль 2024 г. в % к февралю 2023 г.	январь-февраль 2024 г. в % к январю-февралю 2023 г.
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:					
номинальная, рублей	89 646	113,6	115,7	119,3	118,3
реальная		103,2	105,2	110,8	110,0

Источник информации: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-03-2025.pdf>

Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в регионе в период, предшествующий дате оценки

Основные показатели социально-экономического развития Республики Саха (Якутия)
(предварительные данные, по оперативной отчетности)

	Февраль 2025 г.
Индекс промышленного производства, в % к соответствующему периоду предыдущего года	101,9
Индекс производства продукции сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий, январь-декабрь 2024 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года ¹	98,6
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в % к соответствующему периоду предыдущего года ¹	97,2
Оборот розничной торговли, в % к соответствующему периоду предыдущего года ¹	103,8
Объем платных услуг населению, в % к соответствующему периоду предыдущего года ¹	92,1
Инвестиции в основной капитал за январь-декабрь 2024 года, в % к соответствующему периоду предыдущего года ¹	99,3
Ввод в действие жилых домов, кв. метров общей площади ²	78 971
в % к соответствующему периоду предыдущего года	в 2,0 р.
в том числе построено населением индивидуальных жилых домов, кв. метров общей площади	69 535
в % к соответствующему периоду предыдущего года	в 2,4 р.
Индекс потребительских цен на товары и услуги	
февраль 2025 года в % к февралю 2024 года	110,2
февраль 2025 года в % к декабрю 2024 года	102,0
Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг ³ , на конец периода	
за февраль 2025 года, рублей	30 696,9
в % к среднероссийской стоимости (24 342,2 рубля)	126,1
в % к декабрю предыдущего года	102,7
Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата одного работника, за январь 2025 года, рублей	126 400,4
Реальная начисленная заработная плата, за январь 2025 года, в % к соответствующему периоду предыдущего года	104,6
Просроченная задолженность по заработной плате по всем видам экономической деятельности (без субъектов малого предпринимательства), на конец февраля 2025 года, тыс. рублей ⁴	-
Безработные, зарегистрированные в государственных учреждениях службы занятости, на конец февраля 2025 года ⁵	
человек	2 747
в % к соответствующему периоду предыдущего года	74,5
Потребность работодателей в работниках, заявленная в государственные учреждения службы занятости, на конец февраля 2025 года ⁵	
человек	8 482
в % к соответствующему периоду предыдущего года	88,1
Численность населения, на 1 января 2025 года, человек ⁶	1 006 561
в том числе:	
городское	682 904
сельское	323 657
Число родившихся, за январь 2025 года, человек	897
Число умерших, за январь 2025 года, человек	785
Естественный прирост (+), убыль (-) населения, за январь 2025 года, человек	112
Величина прожиточного минимума на 2025 год в целом по РС(Я) в среднем на одного человека, рублей в месяц ⁷ :	
на душу населения	26 777
по социально-демографическим группам населения:	
для трудоспособного населения	29 187
для пенсионеров	23 028
для детей	25 974

¹ Темпы роста (снижения) приведены в сопоставимых ценах.

² Показатель разрабатывается с учетом жилых домов на участках для ведения садоводств.

³ Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для мекреональных сопоставлений покупательной способности населения исчисляется на основе единых, установленных в целом по России, условных объемов потребления товаров и услуг а также средних цен на них по России и ее субъектам. В состав набора включены 83 наименования товаров и услуг, в том числе 30 видов продовольственных товаров, 41 вид непродовольственных товаров и 12 видов услуг.

⁴ Просроченная задолженность по заработной плате, по состоянию на конец февраля 2025 года отсутствовала.

⁵ По данным Государственного комитета Республики Саха (Якутия) по занятости населения.

⁶ Оценка произведена с учетом естественного и миграционного приростов за 2024 год.

⁷ В соответствии с постановлением Правительства РС(Я) от 26.08.2024 г. № 394 "Об установлении величины прожиточного минимума на душу населения и по основным социально-демографическим группам населения РС(Я) на 2025 год".

Источник информации:

[https://14.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Основные%20показатели%20февраль\(1\).pdf](https://14.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Основные%20показатели%20февраль(1).pdf)

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Сегмент рынка – часть единого рыночного пространства, очерченная границами, определенными четко выявленными в результате исследования: географическими, социальными, отраслевыми различиями субъектов рынка. .

Структуризация рынка недвижимости, его классификация по определенным признакам определяется целями анализа, в зависимости от которых изменяются приоритеты и значимость, придаваемые тому или иному рассматриваемому параметру.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Критерий сегментации	Возможные сегменты рынка по критерию	Сегмент рынка, к которому относится объект оценки
----------------------	--------------------------------------	---

Критерий сегментации	Возможные сегменты рынка по критерию	Сегмент рынка, к которому относится объект оценки
Вид объекта недвижимости	1) Рынок земельных участков 2) Рынок зданий и сооружений 3) Рынок встроенных объектов 4) Рынок предприятий, как имущественных комплексов	Рынок земельных участков
Экономическая активность	1) Активный рынок недвижимости 2) Пассивный рынок недвижимости	Активный рынок недвижимости
Вид сделки	1) Рынок купли-продажи 2) Рынок аренды 3) Рынок ипотеки 4) Рынок вещных прав (доверительное управление)	Рынок аренды
Состояние земельного участка	1) Застроенные земельные участки 2) Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки 3) Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки	Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки*
Категория земель	1) Земли сельскохозяйственного назначения 2) Земли населенных пунктов 3) Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения 4) Земли особо охраняемых территорий и объектов 5) Земли лесного фонда 6) Земли водного фонда 7) Земли запаса	Земли населенных пунктов
Функциональное назначение (направление использования)	1) Индивидуальное жилищное строительство 2) Многоэтажное жилищное строительство 3) Комплексная застройка 4) Коммерческое назначение 5) Промышленное (производственно-складское) назначение 6) Сельскохозяйственное использование 7) Садово-огородническое хозяйство 8) Рекреационное использование	Коммерческое назначение
Разрешенное использование	Определяет, какую деятельность можно осуществлять на земельных участках. Вид разрешенного использования может быть одинаковым для земель разных категорий. Видов разрешенного использования земельных участков очень много.	Предпринимательство
Географические границы рынка	Географические границы в зависимости от объекта оценки могут быть ограничены территорией РФ, Федеральным округом, областью, районом, населенным пунктом, а также отдельными районами в границах населенного пункта и др.	Республика Саха (Якутия), г. Якутск

Вывод: Сегмент рынка недвижимости, к которому принадлежит Объект оценки, определен как вторичный рынок аренды земельных участков промышленного (производственно-складского) назначения в Республика Саха (Якутия), г. Якутск.

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен

Оценщиком был проведен анализ сегмента рынка объекта оценки на дату оценки.

В ходе анализа сегмента рынка объекта оценки оценщиком не было выявлено достаточное количество предложений по аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым. Оценщиком было принято решение проанализировать рынок продажи земельных участков под промышленную застройку и использовать методы доходного подхода для определения рыночной стоимости арендной платы объекта оценки.

Ниже представлен анализ рынка продажи земельных участков:

Наименование	Площадь, сот.	Стоимость, рублей	Стоимость за 1 сот. рублей	Адрес	Источник информации
Объект-аналог 1	10,00	1 100 000,00	110 000,00	Республика Саха (Якутия), Оймяконский улус (район), муниципальное образование Усть-Нера, пгт. Усть-Нера, Горная ул.	https://www.avito.ru/ust-nera/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._promnaznacheniya_7220524306?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ0a1dIOGhKTjhmTTRONmg3Ijt96y-qpj8AAAA
Объект-аналог 2	32,00	11 700 000,00	365 625,00	Республика Саха (Якутия), Нерюнгринский р-н, муниципальное образование Нерюнгри, Нерюнгри	https://www.avito.ru/neryungri/zemelnye_uchastki/uchastok_32_sot._promnaznacheniya_4720001864?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJpbXE1bVhsSm1DWkU3UDZFJt99ZrFPD8AAAA
Объект-аналог 3	15,00	6 000 000,00	400 000,00	Республика Саха (Якутия), Алданский р-н, муниципальное образование Алдан, Алдан, Заортосалинская ул., 1	https://www.avito.ru/aldan/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._promnaznacheniya_7579271332?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJpbXE1bVhsSm1DWkU3UDZFJt99ZrFPD8AAAA
Объект-аналог 4	3,10	4 000 000,00	1 290 322,58	Республика Саха (Якутия), Алданский р-н, муниципальное образование Алдан, Алдан, Октябрьская ул.	https://www.avito.ru/aldan/zemelnye_uchastki/uchastok_31_sot._promnaznacheniya_7527185678?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJpbXE1bVhsSm1DWkU3UDZFJt99ZrFPD8AAAA
Объект-аналог 5	132,00	72 000 000,00	545 454,55	Республика Саха (Якутия), Якутск, ул. 50 лет Советской Армии, 45к2	https://www.avito.ru/yakutsk/zemelnye_uchastki/uchastok_132_ga_promnaznacheniya_3530540409?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ0a1dIOGhKTjhmTTRONmg3Ijt96y-qpj8AAAA

В рамках проведенного оценщиком анализа сегмента рынка на основе выявленных предложений, наиболее сопоставимых по характеристикам с оцениваемым земельным участком, диапазон стоимости земельных участков составляет от 110000 руб./сот до 1290323 руб./сот.

Анализ рынка объектов оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на их стоимость

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов (объектов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее, число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы. Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

1. передаваемые имущественные права;
2. условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
3. условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);

4. условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
5. вид использования и (или) зонирование;
6. местоположение объекта;
7. физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
8. экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
9. наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
10. другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Источник информации: <https://cyberpedia.su/8x91c.html>

Степень влияния ценообразующих факторов на стоимость объектов недвижимости проанализирована с помощью исследований Справочника оценщика недвижимости-2024 (под ред. Л.А. Лейфера).

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

Объект оценки представляет собой земельный участок промышленного назначения в Республика Саха (Якутия), г. Якутск.

В ходе анализа сегмента рынка объекта оценки оценщиком не было выявлено достаточное количество предложений по аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым. Оценщиком было принято решение проанализировать рынок продажи земельных участков под промышленную застройку и использовать методы доходного подхода для определения рыночной стоимости арендной платы объекта оценки.

В рамках проведенного оценщиком анализа сегмента рынка на основе выявленных предложений, наиболее сопоставимых по характеристикам с оцениваемым земельным участком, диапазон стоимости земельных участков составляет от 110000 руб./сот до 1290323 руб./сот.

9. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке объекта оценки

9.1. Последовательность определения стоимости Объекта оценки

Последовательность приведена в Разделе 3 «Основные этапы процесса оценки» настоящего Отчета.

9.2. Описание применения подходов к оценке

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии (п. 11 ФСО № I).

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. (п. 1 ФСО № V).

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки (п. 2 ФСО № V).

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

выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки. Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией (п. 3 ФСО № V).

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки (п. 12 ФСО № I).

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения (п. 4 ФСО № V).

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки (п. 5 ФСО № V).

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений) (п. 6 ФСО № V).

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод (п. 11 ФСО № V).

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- 1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- 2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта) (п. 12 ФСО № V).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов) (п. 13 ФСО № V).

В расчетах по доходному подходу необходимо не допускать двойного учета рисков, связанных с получением денежных потоков, и в будущих денежных потоках, и в ставке дисконтирования (капитализации) одновременно (п. 23 ФСО № V).

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения (п. 24 ФСО № V).

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

- 1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, – значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
- 2) надежность других подходов к оценке объекта – наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан (п. 25 ФСО № V).

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- 1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
- 2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки (п. 26 ФСО № V).

Обоснование (отказ) применения подходов к оценке

Затратный подход

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

- 1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят

платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

2) надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан (п.25 ФСО V).

В рамках настоящей оценки затратный подход не применим, поскольку объект оценки не является специализированным, а так же в связи с тем, что объектом оценки в данном исследовании является земельный участок без учета стоимости улучшений на нем, применение затратного подхода для определения стоимости участку невозможно.

Сравнительный подход.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);

2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);

3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);

4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Сравнительный подход реализуется в следующих методах:

- сопоставление с аналогичным новым изделием;
- сопоставление с аналогичным объектом на вторичном рынке;
- расчет по удельным показателям и корреляционным моделям.

Метод сопоставления с аналогичным новым изделием

В рамках данного метода для оцениваемого объекта подбирают однородный объект, похожий по конструкции, используемым материалам и технологии изготовления с последующим внесением поправок на износ

Метод сопоставления с аналогичным объектом на вторичном рынке

Данный метод заключается в определении рыночных цен, которые адекватно отражают «ценность» единицы объекта в его текущем состоянии.

Метод расчета по корреляционным моделям и удельным показателям

Данный метод удобно применять тогда, когда нужно оценить достаточно большое множество однотипных объектов, различающихся значениями отдельных параметров. Каждый из этих объектов рассматривается как представитель некоторого семейства машин одного класса или вида. Допускается, что у машин данного класса существует закономерная связь между ценой (стоимостью), с одной стороны, и основными техническими и функциональными параметрами, с другой стороны. Поэтому задача сводится к тому, чтобы математически описать эту связь и далее применить полученную математическую модель для оценки всех объектов, входящих в множество объектов одного класса.

При анализе рынка продаж на вторичном рынке объектов аналогичных оцениваемому объекту, выявлено достаточное количество объектов-аналогов сопоставимых по основным качественным и количественным характеристикам. Имеющаяся у оценщика информация позволяет применить метод сопоставления с аналогичным объектом на вторичном рынке в рамках доходного подхода.

Доходный подход

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);

2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта) (п.12 ФСО V).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления, соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода; ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи; з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса : (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

В рамках настоящей оценки применяется доходный подход.

10. Расчет стоимости объекта оценки

Доходный подход используется для оценки доходной недвижимости, то есть такой недвижимости, единственной целью которой является получение дохода. Сущность доходного подхода состоит в оценке, текущей (сегодняшней) стоимости будущих выгод, которые как ожидается, принесут эксплуатация и возможная продажа в дальнейшем недвижимого имущества.

Доходный подход реализуется в следующих методах:

Метод прямой (обратной) капитализации доходов используется в случае, если ожидается, что будущие чистые доходы приблизительно будут равны текущим или темпы их роста будут умеренными и предсказуемыми.

Метод дисконтирования денежных потоков используется, когда ожидается, что будущие уровни денежных потоков существенно отличаются от текущих. Прогнозируемые будущие денежные потоки являются положительными величинами для большинства прогнозных лет, ожидается, что денежный поток в последний год прогнозного периода будет значительной положительной величиной.

В рамках настоящей оценки применялся метод обратной капитализации, так как в ходе анализа рынка недвижимости была выявлена информация, позволяющая произвести оценку указанным методом.

Рыночная стоимость ежегодной арендной платы методом обратной капитализации - определяется согласно формуле:

$$A = C \cdot R$$

где **A** - рыночная стоимость годовой арендной платы, руб.;

C – рыночная стоимость объекта недвижимости, руб.;

R – ставка капитализации, %.

Последовательность определения рыночной стоимости арендной платы объекта недвижимости методом обратной капитализации:

1. расчет рыночной стоимости объекта;
2. определение величины ставки капитализации;
3. расчет стоимости арендной платы объекта недвижимости за месяц/год.

1. Расчет рыночной стоимости объекта

Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

В рамках настоящей оценки применялся метод сравнения продаж, так как в ходе анализа рынка земельных участков была выявлена информация, позволяющая произвести оценку указанным методом.

Обоснование выбора используемых методов в рамках сравнительного подхода

Последовательность определения стоимости оцениваемого объекта в рамках метода прямого сравнения

Определение стоимости недвижимости методом сравнения продаж производится в следующей последовательности:

1. Выбор аналогов.
2. Сравнительный анализ оцениваемого объекта и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.
3. Выбор единиц сравнения. Обоснование отказа от использования других элементов сравнения, принятых при проведении оценки.
4. Расчет корректировок для каждого объекта-аналога по элементам сравнения.
5. Анализ достаточности и достоверности информации.
6. Расчет откорректированной стоимости оцениваемого объекта.

1. Выбор и установление цены аналогов.

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

Для оценки стоимости используются данные риэлтерских компаний, как собственные, так и опубликованные в рекламно-информационных изданиях, подтверждающие цены, существующие на дату оценки.

Правила отбора доступного объема рыночных данных

В качестве Объекта-аналогов признаются Объект, обладающие информацией, доступной потенциальному покупателю, и наибольшей схожестью с исследуемым объектами по следующим ценообразующим факторам:

- имущественные права
- местоположение
- площадь
- назначение Объекта

Отбор Объектов-аналогов производится из земель одного сегмента рынка, расположенных в сопоставимых с объектом оценки по ближайшему экономическому окружению и характеру окружающей застройки районах.

При отборе Объектов-аналогов, для проведения расчетов, Оценщик, исходя из доступной рыночной информации, учитывает возможность внесения соответствующих поправок по ценообразующим факторам, либо отбирает аналоги, не отличающиеся, либо не сильно отличающиеся по данным факторам от Объекта оценки.

При выборе аналогов, отдается предпочтение объектам недвижимости, которым требуется наименьшее количество корректировок, что уменьшает погрешность расчетов.

К каждому аналогу приводится его краткая характеристика, описание места расположения и источник информации, т.е. вся необходимая информация, позволяющая делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки и не требующая доказывания. При необходимости любой пользователь отчета об оценке имеет возможность уточнить данные или провести их проверку. К отчету приложены копии соответствующих материалов и распечаток.

Оценщиком были выбраны 3 наиболее подходящих объекта аналога для расчета рыночной стоимости объекта оценки.

Показатель	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Состав передаваемых прав на объект	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования, условия рынка	Обычные	Обычные	Обычные
Условия продажи	Цена сделки	Цена сделки	Цена сделки
Характеристики местоположения	Республика Саха (Якутия), Нерюнгринский р-н, муниципальное образование Нерюнгри, Нерюнгри	Республика Саха (Якутия), Алданский р-н, муниципальное образование Алдан, Алдан, Заортосалинская ул., 1	Республика Саха (Якутия), Алданский р-н, муниципальное образование Алдан, Алдан, Октябрьская ул.
Статус населенного пункта	Окрестность областного центра	Окрестность областного центра	Окрестность областного центра
Площадь, сот.	32,00	15,00	3,10
Цена предложения, руб.	11 700 000	6 000 000	4 000 000
Цена предложения, руб./сот.	365 625,00	400 000,00	1 290 322,58
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Промназначения	Промназначения	Соответствует
Возможность подведения коммуникации	Есть	Есть	Есть
Наличие улучшений	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу
Дата оценки/продажи	Сопоставима на дату оценки	Сопоставима на дату оценки	Сопоставима на дату оценки
Источник информации	https://www.avito.ru/neryungri/zemelnye_uchastki/uchastok_32_sot_promnaznacheniya_4720001864?context=H4sIAAAIAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJpbXE1bVhsSm1DWkU3UDZFJjt99ZrFPD8AAAA	https://www.avito.ru/aldan/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_promnaznacheniya_7579271332?context=H4sIAAAIAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJpbXE1bVhsSm1DWkU3UDZFJjt99ZrFPD8AAAA	https://www.avito.ru/aldan/zemelnye_uchastki/uchastok_31_sot_promnaznacheniya_7527185678?context=H4sIAAAIAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJpbXE1bVhsSm1DWkU3UDZFJjt99ZrFPD8AAAA

2. Выбор элементов и единиц сравнения.

В качестве элементов сравнения, учитывая, что оцениваемый объект, как и аналоги, является земельными участками, были приняты следующие показатели:

1. Состав передаваемых прав;
2. Условия финансирования сделки;
3. Дата оценки;
4. Условия продажи;
5. Статус населенного пункта;
6. Категория земель;
7. Разрешенное использование;
8. Наличие коммуникаций;
9. Наличие улучшений;
10. Общая площадь.

Единицы сравнения – некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

В качестве единиц сравнения используются типичные для рынка оцениваемого объекта удельные показатели, такие как цена за единицу площади или единицу объема, отношение цены к величине чистого дохода и другие. По каждому объекту-аналогу может быть, по обоснованию оценщика, выбрано несколько единиц сравнения.

Для земельного участка без улучшений используются удельные характеристики (удельные цены):

- цена за единицу площади участка:
 - а. квадратный метр;

- б. сотка (100 кв.м.);
 - в. гектар (10 000 кв.м.).
 - цена за единицу длины (погонный метр) границы участка вдоль «красной линии» (транспортной или пешеходной магистрали);
 - цена за участок площадью, стандартной для данного типа функционального использования.
- За единицу сравнения стоимости выбрана стоимость 1 сот. земельного участка.

3. Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Ниже приведен обзор проанализированных корректировок к каждой из сопоставимых продаж. Интерпретация данных такова:

• Состав прав на недвижимость (собственность, аренда)

Сравнение можно производить только при передаче одинаковых прав по объектам и его аналогам. Объект оценки и объекты-аналоги не отличаются по данному признаку. Введение корректировки по данному элементу сравнения не требуется.

▪ Условия финансирования сделки

Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые, в свою очередь, влияют на стоимость Объекта. Условия финансирования, оцениваемого Объекта и Объектов-аналогов типичные.

▪ Дата оценки/продажи

На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы.

• Категория земель

Категория земель - в РФ - часть единого государственного земельного фонда, выделяемая по основному целевому назначению и имеющая определенный правовой режим.

Величина корректировки на категорию земельных участков определяется на основании Сборник корректировок Сегмент «Земельные участки» по состоянию на 01.01.2017.

• Вид разрешенного использования

Все земли, помимо целевого назначения имеют определённый, документально закреплённый, вид разрешённого использования, определяющий, какую деятельность на них можно осуществлять.

Величина корректировки определяется на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Земельные участки. Часть 1» (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2024).

• Условия рынка

Величина скидки на торг определяется на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Земельные участки Часть 2», (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2024).

Таблица 283. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,9%	7,4%	18,3%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	11,9%	6,8%	16,9%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	14,0%	8,2%	19,8%
4. Земельные участки под жилую застройку	9,7%	4,9%	14,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	16,0%	10,0%	21,9%

Таблица 282. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,9%	12,0%	13,7%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	11,9%	11,1%	12,6%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	14,0%	12,7%	15,2%
4. Земельные участки под жилую застройку	9,7%	9,1%	10,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	16,0%	14,6%	17,4%

• Характеристика на статус населенного пункта

Величина корректировки определяется на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Земельные участки. Часть 1» (Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2024).

		аналог				
		Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры сельскохозяйственных районов	Прочие населенные пункты
объект оценки	Земельные участки под индустриальную застройку					
	Областной центр	1,00	1,21	1,39	1,67	
	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	1,00	1,15	1,38	1,72
	Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,87	1,00	1,20	1,50
	Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,72	0,83	1,00	1,25
	Прочие населенные пункты		0,58	0,67	0,80	1,00

• Наличие свободного подъезда

Объекты оценки и объекты-аналоги имеют свободный подъезд к участку. Введение корректировки по данному элементу сравнения не требуется.

• Возможность подведения коммуникаций

Введение корректировки по данному элементу сравнения не требуется, т.к. Объект-оценки и объекты-аналоги сопоставимы.

Общая площадь

Размер корректировки был определен на основании Рис. 14 «Справочника оценщика недвижимости. Земельные участки. Часть 2» (автор: Лейфер Л.А., г. Нижний Новгород, 2024 г.).

Зависимость удельной цены земельных участков от площади,
доверительный интервал

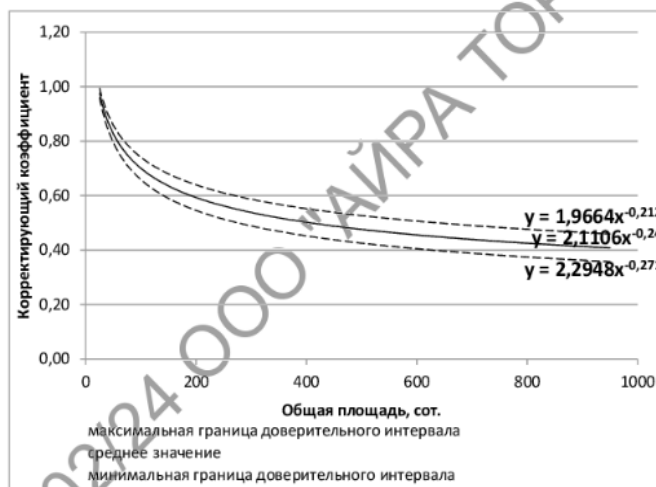


Рис. 14. Зависимость удельной цены земельных участков
от площади, усредненные данные по России.
Доверительный интервал.

Наиболее точно эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$K_S = 2,1106 x^{-0,24}$$

где: K_S – коэффициент корректировки;

S – площадь земельного участка, сот.

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$КП = COO / COA$$

где: $КП$ – размер корректировки на площадь земельного участка;

COO – расчетное значение индекса земельного участка на размер его площади для объекта оценки;

COA – расчетное значение индекса земельного участка на размер его площади для объекта-аналога.

Корректировка на значимость Объекта сравнения (обоснование схемы согласования скорректированных цен Объектов-аналогов).

Весовой коэффициент говорит о значимости Объекта сравнения. Чем более близок объект оценки по характеристикам к аналогу, тем больше весовой коэффициент. Расчет весовых коэффициентов при согласовании результатов, после корректировок каждого аналога производится по формуле:

$$k = a^n / A$$

где: k – весовой коэффициент аналога;

$$A = \sum_{n=1}^n (a^n)$$

$$a^n = 1 - |p_1^n - p_0^n| / p_0^n$$

где: p_1^n – стоимость аналога после корректировок;

p_0^n – исходная стоимость аналога.

Анализ достаточности и достоверности информации

Анализ достоверности информации

Используя доступные средства и методы, оценщик провел анализ достоверности информации. Используемая в расчетах информация, найденная в независимых открытых источниках, что позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости объектов

оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

В тексте отчета об оценке присутствуют ссылки на источники информации, используемой в отчете, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки, в связи с тем, что в качестве источника информации по объектам-аналогам выступал интернет, то к отчету об оценке прикладываются копии соответствующих материалов.

Данная информация является достоверной.

Анализ достаточности и достоверности информации

Анализ достоверности информации

Используя доступные средства и методы, оценщик провел анализ достоверности информации. Используемая в расчетах информация, найденная в независимых открытых источниках, что позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

В тексте отчета об оценке присутствуют ссылки на источники информации, используемой в отчете, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки, в связи с тем, что в качестве источника информации по Объектам-аналогам выступал интернет, то к отчету об оценке прикладываются копии соответствующих материалов.

Данная информация является достоверной.

Анализ достаточности информации

В рамках сравнительного подхода анализ достаточности и достоверности проводится после последовательного внесения корректировок.

Для определения достаточности выборки оценщик использовал коэффициент вариации, который широко используется при анализе конкретных данных и представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах.

Значение коэффициента вариации выражает среднеквадратическое отклонение среднего значения совокупности.

Расчет коэффициента вариации (v) производится по формуле:

$$v = \frac{\sigma}{P_{cp}} \times 100\%$$

где: σ - среднеквадратическое отклонение, руб.;

P_{cp} - среднее значение совокупности данных, руб.

Расчет среднеквадратического отклонения производится по формуле:

$$\sigma = \sqrt{S^2} = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (P_i - P_{cp})^2}{n - 1}}$$

где: S^2 – дисперсия выборки, руб.;

n - Количество элементов выборки;

P_i – i -е значение стоимости в выборке, руб.

Коэффициент вариации не должен превышать 33%. Если его значение превышает данный уровень, то гипотеза о нормальности выборки не подтверждается (Источник: Сивец С. А., Левыкина И. А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости).

Используя доступные средства и методы, оценщик провел анализ достаточности информации. Использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости Объекта оценки. Соответствующие расчеты представлены в расчетной таблице ниже.

Данная информация является достаточной. Введение прочих корректировок не требуется.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Расчет выполнен с использованием Microsoft Excel

Показатель	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Цена 1 сот., руб.		365 625,00	400 000,00	1 290 322,58
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на передаваемые права		1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./сот.		365 625,00	400 000,00	1 290 322,58
Условия оплаты	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Корректировка на условия оплаты		1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./сот.		365 625,00	400 000,00	1 290 322,58
Дата продажи	07.10.2025 г.	Сопоставима на дату оценки	Сопоставима на дату оценки	Сопоставима на дату оценки
Корректировка на дату продажи		1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./сот.		365 625,00	400 000,00	1 290 322,58
Условия продажи		Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Скидка на торг	11,90%	0,881	0,881	0,881
Цена после корректировки, руб./сот.		322 115,63	352 400,00	1 136 774,19
Статус населенного пункта	Областной центр	Окрестность областного центра	Окрестность областного центра	Окрестность областного центра
Корректировка на статус населенного пункта		1,21	1,21	1,21
Цена после корректировки, руб./сот.		389 759,91	426 404,00	1 375 496,77
Конфигурация, форма, рельеф	Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне
Корректировка на конфигурацию		1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, руб./сот.		389 759,91	426 404,00	1 375 496,77
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка на категорию земель		1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./сот.		389 759,91	426 404,00	1 375 496,77
Вид разрешенного использования	Предпринимательство	Промназначения	Промназначения	Соответствует
Корректировка на разрешенное использование		1,69	1,69	1,00
Стоимость после корректировки, руб./сот.		658 694,25	720 622,76	1 375 496,77

Возможность подведения коммуникации	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка на наличие коммуникаций		1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./сот.		658 694,25	720 622,76	1 375 496,77
Наличие улучшений	Условно свободный	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу
Корректировка на наличие улучшений		1,08	1,08	1,08
Стоимость после корректировки, руб./сот.		711 389,79	778 272,58	1 485 536,51
Площадь, сот.	17,03	32,00	15,00	3,10
Индекс (S)	1,07	0,92	1,10	1,61
Корректировка на площадь		1,16	0,97	0,66
Цена после корректировки, руб./сот.		825 212,16	754 924,40	980 454,10
Итого за 1 сот. земельного участка, руб.	853 530,22			
Обоснование схемы согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов				
an		-0,2570	0,1127	0,7599
A	0,6156			
Весовые коэффициенты		-0,42	0,18	1,23
Промежуточный результат		-346 589,11	135 886,39	1 205 958,54
Стоимость 1 сот. земельного участка, руб.	995 260			
Стоимость земельного участка, руб.	16 949 300			
среднее значение по выборке	853 530,22			
дисперсия	13 317 345 787,15			
среднее квадратическое отклонение по выборке	115 400,80			
коэффициент вариации до присвоения удельных весов	14,0%			

2. Расчет ставки капитализации.

Коэффициент капитализации для объекта оценки определен на основании «Справочника оценщика недвижимости. «Земельные участки. Часть 2» (автор: Лейфер Л.А., г. Нижний Новгород, 2024 г.).

Значения ставки капитализации, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 257. Значения ставки капитализации. Значения, усредненные по городам России. Коллективное мнение экспертов - оценщиков. Доверительный интервал.

Класс объекта	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,8%	9,5%	12,1%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	10,6%	9,3%	11,8%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	10,0%	8,3%	11,6%
4. Земельные участки под жилую застройку	9,3%	7,5%	11,0%
5. Земельные участки под объекты рекреации	10,0%	8,3%	11,7%

3. Расчет стоимости арендной платы объекта оценки

Описание расчетов, расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов в рамках доходного подхода.

Рыночная стоимость арендной платы методом обратной капитализации - определяется согласно формуле:

$$A = C \cdot R$$

где **A** - рыночная стоимость права аренды, руб.;

C – рыночная стоимость объекта, руб.;

R – ставка капитализации, %.

Рыночная стоимость годовой арендной платы за право пользования объектом оценки составляет:

$$4\,907\,900,00 \cdot 10,6\% = 2\,000\,020,00 \text{ руб. в год}$$

Заключение по доходному подходу

Рыночная стоимость годовой арендной платы за объект оценки с учетом допущений, ограничений и округлений, составляет:

2 000 020,00*

Два миллиона двадцать рублей 00 копеек

**Согласно Налоговому Кодексу РФ от 05.08.2000 №117-ФЗ (ред. от 29.07.2017) ст. 146 операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения.*

11. Согласование результатов оценки

Поскольку для определения рыночной стоимости объекта оценки можно использовать несколько подходов к оценке, в целях настоящей оценки были применены наиболее пригодные для данного конкретного случая подходы с учетом максимального приближения к реальным условиям.

Оценщик считает, что использованный подход полноценно отражает значение рыночной стоимости объекта оценки, удельный вес присваивается равный 1.

Результаты оценки рыночной стоимости объекта оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Наименование	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Земельный участок, категория земель Земли населенных пунктов, общей площадью 1703 кв.м. с кадастровым номером 14:36:104019:494 местоположение: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, Вилуйский тракт, 3 км	Не применялся	Не применялся	2 000 020,00

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость годовой арендной платы за объект оценки с учетом допущений, ограничений и округлений, составляет:

2 000 020,00*

Два миллиона двадцать рублей 00 копеек

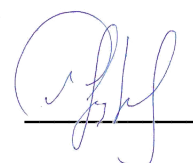
**Согласно Налоговому Кодексу РФ от 05.08.2000 №117-ФЗ (ред. от 29.07.2017) ст. 146 операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения.*

В рамках настоящей оценки итоговый результат указывается без интервала, так как оценка носит обязательный характер.

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

В рамках настоящей оценки итоговый результат указывается без интервала, так как оценка носит обязательный характер.

**Отчет составил
Оценщик:**

 **Фуртак А.В.**

12. Приложения

Вид оцениваемой стоимости, основные термины и понятия

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

Общие термины и определения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Рыночная стоимость основана на предположении о сделке, совершаемой с объектом на рынке между

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

Копии документов, подтверждающих квалификацию оценщика.





Ассоциация саморегулируемых
организаций оценщиков
«Свободный Оценочный Департамент»
(Ассоциация СРО ОД) ОГРН 10450030301
ИНН 50/0030301
125791112646682429
1250199, г. Екатеринбург, ул. Тургенева, д. 23
БЦ «Стор Парк», офис 13
Тел./факс: +7 (343) 346-84-42, 4-800-333-8718
e-mail: info@свод.рф; info@свод.рф

ВЫПИСКА
из реестра членов
Ассоциации саморегулируемых организаций оценщиков
«Свободный Оценочный Департамент»
(Ассоциация СРО ОД)

Настоящая выписка из реестра Ассоциации саморегулируемых организаций оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» (Регистрационный номер 0014 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 20.05.2013 г.) подтверждает, что **Футура Александр Владимирович** является действительным членом Ассоциации СРО ОД «СВОД», членом(а) в реестр членов Ассоциации СРО ОД «СВОД» от 28-го марта 2024 года за регистрационным номером 1174.

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности:

Номер	Дата выдачи	Направление оценочной деятельности	Кем выдан	Срок действия	Основание внесения, дата и номер приказа
034-068-1	18.11.2022	Оценки недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение «Федеральный реестр по организации и контролю управления имуществом»	18.11.2025	
039966-2	15.10.2023	Оценки движимого имущества	Федеральное бюджетное учреждение «Федеральный реестр по организации и контролю управления имуществом»	15.10.2024	

Датная выписка представлена по состоянию на 28.03.2024 г.
Дата составления выписки 28.03.2024 г.



Секретарь
Одобрено по контролю
за оценочной деятельностью членов и
выдающим реестры Ассоциации СРО ОД





ПОЛИС-ОФЕРТА (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 7591 R/7765.00.23/25

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «12» марта 2025 г.

Страховщик
АО "АльфаСтрахование"
Рослав, 113200, г. Москва, инт.пер. муниципальный округ Даниловский, прот. Пискарева, д. 15, пом. 2/15
ИНН 77-0366534 ОГРН 77-0291001
Расчетный счет: 6070181098185000397 в АО "Альфа-Банк"
Корр. счет: 3010181020000000598 БИК 04-452593
Лицензия СМ 1622/19 от 16^{го} сентября 2024 г.

Страхователь

Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Положении и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков, утверждённые Страховщиком «02» ноября 2015 г.), которые являются неотъемлемой частью Договора страхования.

Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет по адресу: <http://www.afkbank.ru/content/doc/7c2c48bc19m1c1c6eabce2d6e5eb01.pdf>

<https://www.afterschoolfunandplay.com/2017/03/23/c-48bc19911c1c19a6bc05e055a0af.pdf>

[illegible]

Одметте на дана измет (определете с точен датум) Стратегиите:

* подчеркнут достоверность данных, указанных в разделе Страхователь;

• подтверждает отсутствие каких-либо нарушений в соответствии с «Оговорками об отсутствии каких-либо нарушений» и «Оговорками об отсутствии каких-либо нарушений».

- підтверджені, що об'єкти належать нашої фірми, правлячій страховій компанії;
- погоджені з використанням факсимільного виступаючого підпису і печатки Страхової компанії.

настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Страховщика;

Период страхования	С «20» марта 2025 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для анкета настоящего Полиса-оферты, по «19» марта 2026 г. (Период страхования)
1 000 000,00 (Один миллион и 00/100) рублей по всем страховым случаям.	

1 000 000,00 (Один миллион и 00'100) рублей по всем страховым случаям.

Лимит ответственности

ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

© 2006 The Authors
Journal compilation © 2006 Blackwell Publishing Ltd

Страховая премия

Не установлена.

В соответствии с Указанием ст. расходов по Полису-оферте

1

Территории страхования

Российская Федерация.

При этом под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность. Страхователи и страховщики (в совокупности) могут быть помещены в пределы одной или нескольких территорий.

Copyright © 2007 by American Chemical Society

Заместитель генерального директора Директр по корпоративному взаимодействию
Анатолия Юрьевича Анатольевича

Алматыда Үлкен Алматы ауданы



Контактная и справочная информация
0999 — бесплатно для абонентов Beeline, MTC, МегаФон, Тел2, Трансформер мобайл
8 800 333 0 999 — бесплатно для абонентов по РФ
8 495 788 09 99 — для абонентов из Москвы и МО
112000, г. Москва, ул. Токмо, 15
Дополнительный адрес: Лазаревский, пер. Пискаревский, д. 15

115280, г. Москва, ин.тер.с. минимальный сервис Давыдовской, д.15, помеш. 215





28097538

ПОЛИС-ОБЕРТА (ДОГОВОР) СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 7531877/65602125

Дата заключения Полиса-Оберты Страхователем «12» марта 2025 г.

Страховщик

АО «АльфаСтрахование»
Информация об АО «АльфаСтрахование» доступна на сайте: www.alphast.ru
ИНН 77/0306834 КПП 77/0201001
Расчетный счет: 407018108016000000371 в АО «Альба-Банк»
Корр. счет: 301018102030000000568 БИК: 044625593
Лицензия СИ 162239 от 16 октября 2024 г.

Страхователь

ООО «АСВРЛ/И»
655003, ТОМЕНСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. ТЮМЕНЬ, УЛ. РЕСПУБЛИКА, Д. 141, 3
ИНН 65/030327911 КПП 65/0301001
ОГРН 1027200602351

Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-Оберте и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков, утвержденные Страховщиком «02» ноября 2015 г., которые являются неотъемлемой частью Полиса-Оберты. Договор страхования заключается на срок, указанный в настоящем Полисе-Оберте.

Договор заключается путем направления Страхователем настоящего Полиса-Оберты на электронную почту Страховщика, указанного в настоящем Полисе-Оберте, или доставки на почтовый адрес Страховщика. С момента получения Страховщиком настоящего Полиса-Оберты Страхователь считается принявшим условия Полиса-Оберты. При этом аудитом настоящего Полиса-Оберты (согласно на заключение договора страхования) считается оплата Страхователем страховой премии в порядке и сроки, указанные в настоящем Полисе-Оберте. При неуплате страховой премии в установленный срок, настоящий Полис-Оберта перестает действовать. Если страховая премия будет уплачена Страхователем после указанного срока, Договор страхования считается заключенным, а оплата премии покрытия возмрату в течение 10 (десяти) рабочих дней.

Оплата страховой премии (оплата) и страховой премии (страховая премия) производится Страхователем в соответствии с условиями, указанными в настоящем Полисе-Оберте. Страхователь обязуется своевременно и в полном объеме уплачивать страховую премию. Страхователь обязуется предоставлять Страховщику все необходимые документы и информацию, необходимые для заключения и исполнения Договора страхования. Страхователь обязуется предоставлять Страховщику все необходимые документы и информацию, необходимые для заключения и исполнения Договора страхования. Страхователь обязуется предоставлять Страховщику все необходимые документы и информацию, необходимые для заключения и исполнения Договора страхования. Страхователь обязуется предоставлять Страховщику все необходимые документы и информацию, необходимые для заключения и исполнения Договора страхования.

Период страхования

С «20» марта 2025 г. по «19» марта 2026 г. (Период страхования)

Страховая сумма

5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

Лимит ответственности

По всем страховым случаям по количеству судебных и иных расходов Страхователя - 10% от страховой суммы, указанной в разделе Страховая сумма настоящего Полиса-Оберты.

Страховая премия

6 000,00 (Шесть тысяч и 00/100) рублей

Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «20» марта 2025 г.

Франшиза

Не установлена.

Страховой случай

В соответствии с Условиями страхования по Полису-Оберте

Территория страхования

Российская Федерация.
При этом под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и третьих (в том числе и франшиз) лиц при осуществлении работ по договору страхования.

Страховщик АО «АльфаСтрахование»
Заместитель генерального директора Директр по корпоративному страхованию
Анна Юрьевна Иванова



Контакты и страховые контакты
1889 – бесплатно для абонентов Билайн, МТС, МегаФон, Телерайон
8 800 333 0 999 – бесплатно для абонентов по РФ
8 495 788 89 89 – для абонентов из Москвы и МО
112580, г. Москва, инт.тер. муниципальный орган Дамковский, прет Лиан-дам, д. 15, пом. 215



Правила страхования оценщиков

Копии источников информации

← → ↺

avito.ru/neryungri/zemelnye_uchastki/uchastok_32_so...

🔍 ☆ 📁 | В

Для бизнеса · Карьера в Авито · Помощь · Каталоги · #яПомогаю

♥ 18

🛒

Мои объявления

Роман Воронин

Разместить объявление

Avito

33 Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

📍 Саха (Якутия)

Главная · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Промышленность

Участок 32 сот. (промназначения)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

Об участке

Площадь: 32 сот.

11 700 000 ₽

365 625 ₽ за сотку

Показать телефон

8 931 xxx-xx-xx

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продает?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Ольга

Частное лицо

На Авито с 2018

Документы проверены

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

LA VIVION

Бриллианты вашей особенной истории

LaVivion.ru: здесь бриллианты вашей особенной истории

Подробнее

Яндекс Книги

Путь ведьмака начинается здесь

Путь ведьмака начинается здесь

История о юности Геральта уже в Яндекс Книгах

Подробнее

← → ↺

avito.ru/neryungri/zemelnye_uchastki/uchastok_32_so...

🔍 ☆ 📁 | В

Об участке

Площадь: 32 сот.

Расположение

Республика Саха (Якутия), Нерюнгринский р-н, муниципальное образование Нерюнгри, Нерюнгри

Скрыть карту

11 700 000 ₽

365 625 ₽ за сотку

Показать телефон

8 931 xxx-xx-xx

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продает?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Ольга

Частное лицо

На Авито с 2018

Документы проверены

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Путь ведьмака начинается здесь

Путь ведьмака начинается здесь

История о юности Геральта уже в Яндекс Книгах

Подробнее

Описание

Продам земельный участок 32 сотки пром. назначения в пром. зоне п. Серебряный Бор возле строящейся ИГРОС-2 за шлагбаумом.

Подведено электричество 380В 59кВт. Удобные подъездные пути.

На участке имеются: бокс 330 кв.м и 3 офисных вагончика. Бокс утеплен, отопление печь + диз. пушка. Есть возможность подключить центральное отопление. В 30 метрах от бокса находится теплопостанция.

Земельный участок и бокс в собственности.

№ 4720001864 · 2 сентября в 06:22 · 641 просмотр (+0 сегодня)

Пожаловаться

← → ↺

avito.ru/aldan/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._pr...

🔍 ☆ 📁 | В

Для бизнеса · Карьера в Авито · Помощь · Каталоги · #яПомогаю

Мои объявления · Роман Воронин · Разместить объявление

Avito

30. Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Саха (Якутия)

Главная · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Промышленность

Участок 15 сот. (промназначения)

Добавить в избранное · Сравнить · Добавить закладку



Показать телефон
в xxx-xxx-xx-xx

Константин
Частное лицо
На Авито с 2025

Подписаться на продавца



Об участке

Площадь: 15 сот.

← → ↺

avito.ru/aldan/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._pr...

🔍 ☆ 📁 | В

Расположение

Республика Саха (Якутия), Алданский р-н, муниципальное образование Алдан, Алдан, Заортосалинская ул., 1

Скрыть карту

6 000 000 ₽

400 000 ₽ за сотку

Показать телефон
в xxx-xxx-xx-xx

Константин
Частное лицо
На Авито с 2025

Подписаться на продавца

Описание

Срочно! Торги!
участок в собственности
площадь 1541 м²
категория земель - земли населенных пунктов
выделенные мощности - 20 кВт
на участке расположены:
1. складское помещение
год постройки 1971
высота потолка 3 м
площадь 343 м²
материал стен - часть склада брус 200х200 (теплый склад), часть доски (холодный склад)
крыша шифер
пол доска
ворота деревянные

34

← → ↺

avito.ru/aldan/zemelnye_uchastki/uchastok_31_sot_pr...

🔍 ☆ 📁 В

Для бизнеса · Карьера в Авито · Помощь · Каталоги · #яПомогаю

Мои объявления · Роман Воронин · Разместить объявление

Avito

33 Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

📍 Саха (Якутия)

Главная · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Промышленные

Участок 3,1 сот. (промназначения)

Добавить в избранное · Сравнить · Добавить заметку



Без звонков

Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продаете? · Торгу участком? · Когда можно посмотреть?

Анна

Частное лицо

На Авито с 2025

Подписаться на продавца

4 000 000 ₽

1 290 323 ₽ за сотку

Об участке

Площадь: 3,1 сот.

← → ↺

avito.ru/aldan/zemelnye_uchastki/uchastok_31_sot_pr...

🔍 ☆ 📁 В



Без звонков

Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продаете? · Торгу участком? · Когда можно посмотреть?

Анна

Частное лицо

На Авито с 2025

Подписаться на продавца

4 000 000 ₽

1 290 323 ₽ за сотку

Об участке

Площадь: 3,1 сот.

Расположение

Республика Саха (Якутия), Алданский р-н, муниципальное образование Алдан, Алдан, Октябрьская ул.

Скрыть карту



Описание

Земельный участок с нежилым помещением 172 кв м

35

Копии документов, устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки

Фонд государственной собственности Республики Саха (Якутия)
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 13.09.2025, поступившего на рассмотрение 13.09.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 7	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 14
13.09.2025, № КУ ВМ-001/2025-173872688			
Кадастровый номер:	14:36:104019:494		
Номер кадастрового квартала:	14:36:104019		
Дата присвоения кадастрового номера:	28.05.2024		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Республика Саха (Якутия), г. Якутск, Вилюйский тракт, 3 км		
Площадь:	1703 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	5617037,76		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	14:36:104019:14		
Кадастровые номера образуемых объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровая запись:	Земли населенных пунктов		
Вид разрешенного использования:	Предпринимательство		
Сведения о кадастровом инженере:	Блохинцева Кискилина Светлана, СНИЛС: 12351990242, договор на выполнение кадастровых работ от 24.02.2024 № 02297/А30, дата завершения кадастровых работ: 28.02.2024		
Сведения о лесах, иных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		

полное наименование должности		документ подписан электронной подписью Сергей Иванович Мельников Исполнительный директор государственной инспекции кадастра и картографии Должность с 05.08.2020 по 24.08.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

Лист 2

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 7	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 14
13.09.2025, № КУ ВМ-001/2025-173872688			
Кадастровый номер:	14:36:104019:494		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 14:36-6,1630 от 26.01.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Ограничения использования земельных участков, находящихся в шестую подзону: в границах шестой подзоны устанавливаются ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц, выдвигаются: Установление природоохранной территории аэродрома "Якутск" с выделением шестой подзоны, тип: Охранная зона транспорта, решение: 1. дата решения: 09.12.2020, номер решения: Исх-4955204 2. дата решения: 22.01.2021, номер решения: бм 3. дата решения: 24.04.2020, номер решения: 432-П Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 14:36-6,1626 от 26.01.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В соответствии с п.2 правил выделения на природоохранной территории подзон утвержденных Постановлением Правительства РФ от 02.12.2017 г. N 1460 "Об утверждении Правил установления природоохранной территории, Правил выделения на природоохранной территории подзон и Правил разрешения разногласий, возникающих между высшими исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации и уполномоченными Правительством Российской Федерации федеральными органами исполнительной власти при согласовании проекта решения об установлении природоохранной территории" в границах природоохранной территории выделяются подзоны в которых устанавливаются ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности, , выдвигаются: Природоохранная территория аэродрома Якутск, тип: Охранная зона транспорта, решение: 1. дата решения: 09.12.2020, номер решения: Исх-4955204 2. дата решения: 22.01.2021, номер решения: бм 3. дата решения: 24.04.2020, номер решения: 432-П Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 14:36-6,1640 от 03.02.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Ограничения использования земельным участком, находящимся в третьей подзоне: в границах третьей подзоны запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти (далее - уполномоченный федеральный орган) при установлении соответствующей природоохранной территории, выдвигаются: Установление природоохранной территории аэродрома "Якутск" с выделением третьей подзоны, тип: Охранная зона транспорта, решение: 1. дата решения: 09.12.2020, номер решения: Исх-4955204 2. дата решения: 22.01.2021, номер решения: бм 3. дата решения: 24.04.2020, номер решения: 432-П Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 14:00-6,120 от 14.03.2024, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Ограничения устанавливаются в соответствии с постановлением		

полное наименование должности		документ подписан электронной подписью Сергей Иванович Мельников Исполнительный директор государственной инспекции кадастра и картографии Должность с 05.08.2020 по 24.08.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 7	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 14
13.09.2025г. № КУВБ-001/2025-173872688			
Кадастровый номер:		14:36:104019:494	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:		Правительства Российской Федерации от 2 декабря 2017 г. № 1460 и Приказом Федерального агентства воздушного транспорта от 21.03.2023 № 149-П (зарегистрирован в Минюсте РФ 22.06.2023 г. № 73949) с учетом требований законодательства в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, если ниже не установлено федеральными законами: Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Якутск выделяется по границам зон действия средств радиотехнического обеспечения полетов воздушных судов и авиационной застресовки, установленным на аэродроме гражданской авиации Якутск и обозначенным в аэропортно-аэровокзальном паспорте аэродрома. Границы четвертой подзоны приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Якутск определяются путем совмещения границ зон ограничения размещения объектов, создающих помехи и работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения. Контур подзоны выделен по максимально удаленным от средств радиотехнического обеспечения полетов воздушных судов и авиационной связи (далее - РТОБ и АС) границам зон ограничений. В составе четвертой подзоны отнесены высотные ограничения для сооружаемой застройки. В границах выделенных участков наземных поверхностей ограничения застройки указаны высотой от минимальной и максимальной отступе от их границ и в направлении от места установки средств РТОБ и АС. Перечень ограничений использования объектов недвижимости и осуществления деятельности 1. Запрещается размещать объекты, создающие помехи и работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения. 2. В пределах четвертой подзоны приаэродромной территории запрещается без согласования с оператором аэродрома размещение объектов, превышающих высотные ограничения (абсолютная высота), установленные п.12.4 Приказа Федерального агентства воздушного транспорта от 21.03.2023 № 149-П, в секторах 1 - 147; 3. Запрещается без согласования с оператором аэродрома размещение сооружений на железобетоне, воздушных напольных ЛЭП (ниже 1000 В) и воздушных линий связи в секторах 148 - 151. 4. Запрещается без согласования с оператором аэродрома размещение сооружений, включая значительные металлические массы, а также воздушных высоковольтных ЛЭП (более 1000 В) в секторах 152 - 158. 5. Запрещается размещение передающих радиотехнических средств без выделения полос радиочастот и присвоения (назначения) радиочастот или радиочастотных каналов. Срок установления ограничений: до 01 сентября 2029 года, наименование: Приаэродромная территория аэродрома "Якутск" с выделением четвертой подзоны, тип: Охраняемая зона транспорта, индекс: 677000, номер: БН, дата решения: 21.03.2023, номер решения: 149-П, наименование ОГВЮМС: Федеральное агентство воздушного	

ПОДПИСЬ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ			Инициалы, фамилия
--------------------------------	--	---	-------------------

Лист 4

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 7	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 14
13.09.2025г. № КУВБ-001/2025-173872688			
Кадастровый номер:		14:36:104019:494	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:		транспорта (РОСАВИАЦИЯ), источник официального опубликования: http://publication.pravo.gov.ru/document/0001202306220023 Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 14:35-6.1191 от 18.07.2024, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В границах шестой подзоны приаэродромной территории запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц. Подзональный индекс Российской Федерации от 19.03.1997 N 60-Ф/З. Постановление Правительства РФ от 02.12.2017 № 1460 "Об утверждении Правил установления приаэродромной территории, Правил выделения на приаэродромной территории подзон и Правил разрешения высотности, возникающих между высотами установленных органами государственной власти субъектов Российской Федерации и уполномоченными Правительством Российской Федерации федеральными органами исполнительной власти при согласовании проекта решения об установлении приаэродромной территории". Приаэродромная территория устанавливается бесшорно, наименование: Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Магад, тип: Приаэродромная территория, номер: 1, дата решения: 15.08.2023, номер решения: 663-П, наименование ОГВЮМС: Федеральное агентство воздушного транспорта, источник официального опубликования: http://publication.pravo.gov.ru/document/0001202309270005 Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 14:35-6.1217 от 17.12.2024, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: 1. В границах пятой подзоны запрещается размещать опасные производственные объекты, функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов. 2. В границах пятой подзоны допускается эксплуатация, строительство, реконструкция, капитальный ремонт, техническое перевооружение, консервация (далее - размещение) опасных производственных объектов при их соответствии установленным в пункте 3 настоящей таблицы ограничениям. 3. Максимальные радиусы зон поражения при прецизионном технологическом характере на опасных производственных объектах, находящихся в пятой подзоне приаэродромной территории, в которых размещение таких объектов возможно, не должны достигать по вертикали - высоты пролета воздушных судов (высота поверхности ограничения препятствий в третьей подзоне приаэродромной территории), по горизонтали - внешних границ первой и второй подзон приаэродромной территории аэродрома. 4. При невозможности соблюдения ограничений, предусмотренных пунктом 3 настоящей таблицы, размещение опасных производственных объектов должно выполняться на основании специальных технических условий, разработанных для конкретного объекта капитального строительства и соответствия с положениями приказа Мин строт России от 30 ноября 2020 г. № 734-пр «Об утверждении Порядка разработки и согласования специальных технических условий для разработки проектной документации на объект	

ПОДПИСЬ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ			Инициалы, фамилия
--------------------------------	--	---	-------------------

Лист 5

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 1	Всего листов раздела 1: 7	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 14
13.09.2025г. № КУВБ-001/2025-173872688			
Кадастровый номер:		14:36:104019:494	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:		капитальное строительство» (зарегистрирован Министерством юстиции Российской Федерации 18 декабря 2020 г., регистрационный № 61581) с изменениями, внесенными приказом Министра России от 22 октября 2021 г. № 774/пр (зарегистрирован Министерством юстиции Российской Федерации 29 ноября 2021 г., регистрационный № 66058) (далее - Приказ № 734) Воздушный кодекс Российской Федерации от 19.03.1997 № 60-ФЗ. Постановление Правительства РФ от 02.12.2017 № 1460 "Об утверждении Правил установления природоохранной территории, Правил выделения на природоохранной территории падежи и Правил разрешения разногласий, возникающих между высшими исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации и уполномоченными Правительством Российской Федерации федеральными органами исполнительной власти при согласовании проекта решения об установлении природоохранной территории". Природоохранная территория устанавливается бессрочно, наименование: Пятая подзона природоохранной территории аэродрома гражданской авиации Магад, тип: Природоохранная территория, дата решения: 15.08.2023, номер решения: 663-П, наименование ОГ ВООМСУ: Министерство транспорта Российской Федерации (МИНТРАНС РОССИИ) Федеральное агентство воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ), источник официального опубликования: http://publikatsiya.pravo.gov.ru/document/0001262309270005	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковой зеленой зоны, охотничьего угодья, лесничества:		данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:		данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:		данные отсутствуют	
Условный номер земельного участка:		данные отсутствуют	

полное наименование должности		 документ подписан электронной подписью Сергеем Ивановичем Мельниковым Ведомство: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии Дата создания: 15.08.2023 в 14:48:20	инициалы, фамилия

Лист 6

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 1	Всего листов раздела 1: 7	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 14
13.09.2025г. № КУВБ-001/2025-173872688			
Кадастровый номер:		14:36:104019:494	
Сведения о принятии акта и (или) заключения договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:		данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельного участка:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничениях прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 28.05.2024; реквизиты документа-основания: письмо от 09.12.2020 № Нех-49552/04; документ, содержащий сведения о границах, зонах, территориях, в том числе текстовое и графическое описание местоположения их границ с перечнем координат характерных точек, подготовленный в форме электронного документа от 22.01.2021 № 6/пс приказ "Об установлении природоохранной территории аэродрома Якутск" от 24.04.2020 № 432-П, вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 28.05.2024; реквизиты документа-основания: письмо от 09.12.2020 № Нех-49552/04; документ, содержащий сведения о границах, зонах, территориях, в том числе текстовое и графическое описание местоположения их границ с перечнем координат характерных точек, подготовленный в форме электронного документа от 22.01.2021; приказ "Об установлении природоохранной территории аэродрома Якутск" от 24.04.2020 № 432-П, вид ограничения (обременения): ограничение прав на	

полное наименование должности		 документ подписан электронной подписью Сергеем Ивановичем Мельниковым Ведомство: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии Дата создания: 15.08.2023 в 14:48:20	инициалы, фамилия

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 7 раздела 1	Всего листов раздела 1: 7	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 14
13.09.2025г. № КУВБ/001/2025-173872688			
Кадастровый номер:		14:36:104019:494	
		земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 28.05.2024; реквизиты документа-основания: приказ от 09.12.2020 № Исх-49552004; документ, содержащий сведения о границах, зонах, территориях, в том числе текстовое и графическое описание местоположения их границ с перечнем координат характерных точек, подготовленный в форме электронного документа от 22.01.2021 № 6/ис приказ "Об установлении пригородной территории аэродрома Якутск" от 24.04.2020 № 432-П, вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 28.05.2024; реквизиты документа-основания: приказ "Об установлении пригородной территории аэродрома гражданской авиации Якутск" от 21.03.2023 № 149-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ), вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 01.10.2024; реквизиты документа-основания: приказ об установлении пригородной территории аэродрома гражданской авиации Батагай от 15.08.2023 № 663-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта, вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 20.01.2025; реквизиты документа-основания: приказ об установлении пригородной территории аэродрома гражданской авиации от 15.08.2023 № 663-П выдан: Министерство транспорта Российской Федерации (МИНТРАНС РОССИИ) Федеральное агентство воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ). Сведения, необходимые для заполнения разделов: 2 - Сведения о зарегистрированных правах; 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.	
Получатель выписки:		МКУ "Агентство земельных отношений" городского округа "город Якутск"	

ОБЩИНА НАКАЗЫВАЮЩИХ ДОЛЖНОСТЕЙ			Инициалы, фамилия	
		Информация о документе		

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

Раздел 3 Лист 8

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 14
13.09.2025г. № КУВБ/001/2025-173872688			
Кадастровый номер:		14:36:104019:494	
План (чертеж, схема) земельного участка			

Фотоматериалы

