



ООО «Оценка инфо»

670000, РБ, г. Улан-Удэ,
ул. Балтахинова, 17 Блок Е, оф. 308

тел: 8(3012) 21-83-12
35-80-81, 60-94-11

ОТЧЕТ № 50-2/24

Об оценке справедливой стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Красноармейская, д. № 28.



Дата оценки:	15 марта 2024 г.
Дата составления отчета:	20 марта 2024 г.
Основание для проведения оценки:	Задание на оценку № 52 от 18.03.2024 г. к договору № 10-ОЦ от 17.02.2017 г. на оказание оценочных услуг.
Заказчик оценки:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Селена»
Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка инфо»

УЛАН-УДЭ,
2024 г.



СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

ООО «Оценка инфо» на основании задания на оценку № 52 от 18.03.2024г., к договору № 10-ОЦ от 17.02.2017 г. на оказание оценочных услуг, произвело оценку недвижимого имущества:

№ п/п	Кадастровый (условный) номер	Адрес	Объект права
4	03:24:023201:568	Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Красноармейская, дом №28	Гараж, назначение: нежилое. Площадь: общая 187.9 кв.м., Инвентарный номер: 567-28, Литер: Б. Этажность 1.
5	03:24:023201:0239	Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Красноармейская, дом №28	Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – Для размещения зданий. Площадь: 221 кв.м.
6	03:24:023201:569	Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Красноармейская, дом №28	Гараж, назначение: нежилое. Площадь: общая 152.4 кв.м. Инвентарный номер: 567-28. Литер: В. Этажность 1.
7	03:24:023201:0238	Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Красноармейская, дом №28	Земельный участок, Категория земель: Земли населенных пунктов – Для размещения зданий. Площадь: 182 кв.м..

Обращаем Ваше внимание, что это письмо не является Отчетом об оценке (далее по тексту – Отчет), а только предваряет его.

Развернутая характеристика объекта оценки представлена в Отчете (Раздел 2). Отдельные части Отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Оценка объекта проведена по состоянию на **15.03.2024 года**. Исследования и анализ, приведенные в Отчете, были проведены за период с **18.03.2024 г. по 20.03.2024 г.** Методология расчетов представлена в соответствующих разделах Отчета об оценке.

Оценщиками, участвующими в оценке, не проводилась, как часть этой работы, аудиторская или иная проверка предоставленной Заказчиком информации, используемой в Отчете, мы не в состоянии дать какое-либо заключение и в какой бы то ни было форме подтвердить ее надежность.

Выводы, содержащиеся в Отчете об оценке, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка производственно-складской недвижимости, в виде гаражных боксов и сходных объектов баз данных ведущих агентств недвижимости, интернет сайтов продажи недвижимости.

Дата обследования (осмотра) объекта оценки: фотографии были предоставлены Заказчиком, так как объект находится на закрытой территории.

Вид стоимости: справедливая стоимость объектов оценки, соответствующей Международным стандартам финансовой отчетности (IFRS) 13.

Цель и задачи проведения оценки: определение справедливой стоимости в соответствии Международным стандартам финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введен в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н; с учетом поправок документов МСФО, с учетом поправок документов МСФО, с учетом Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У (ред. от 12.12.2016г.) "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев".

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости): 15.03.2024 г.

Дата составления Отчета: 20.03.2024 г.

Итоговая величина справедливой стоимости недвижимого имущества расположенного по адресу : Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Красноармейская, д. 28 по состоянию на дату оценки составляет с учетом округления и без НДС :

3 445 000

(три миллиона четыреста сорок пять тысяч) рублей

В том числе:

№ п/п	Реквизиты Свидетельств о государственной регистрации права	Кадастровый (условный) номер	Справедливая стоимость руб. (с учетом округления и без НДС)
1	Гараж, назначение: нежилое. Площадь: общая 187.9 кв.м., Инвентарный номер: 567-28, Литер: Б. Этажность 1.	03:24:023201:568	1 120 000
2	Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – Для размещения зданий. Площадь: 221 кв.м.	03:24:023201:0239	540 000



3	Гараж, назначение: нежилое. Площадь: общая 152.4 кв.м. Инвентарный номер: 567-28. Литер: В. Этажность 1.	03:24:023201:569	1 340 000
4	Земельный участок, Категория земель: Земли населенных пунктов – Для размещения зданий. Площадь: 182 кв.м..	03:24:023201:0238	445 000

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями, установленными Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ; (с последующими изменениями от 14.02.2024г.); а так же в соответствии с Федеральными стандартами, Федеральные стандарты оценки разрабатываются с учетом международных стандартов оценки, в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", в том числе : Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - [ФСО I](#)); - Федеральный [стандарт](#) оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - [ФСО II](#)); - Федеральный [стандарт](#) оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - [ФСО III](#)); - Федеральный [стандарт](#) оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - [ФСО IV](#)); - Федеральный [стандарт](#) оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - [ФСО V](#)); - Федеральный [стандарт](#) оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - [ФСО VI](#)), - Федеральный стандарт, ФСО N 7 «Оценка недвижимости» утвержденный приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611, Свод стандартов АС «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020).

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по Отчету, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам. Благодарим Вас за возможность оказать Вам наши услуги и надеемся на дальнейшее плодотворное сотрудничество.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Оценка инфо»

20.03.2024 г.



Ц.А. Бадмацыренова



СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	5
1.1. Задание на оценку	6
1.2. Сведения о заказчике оценки и об оценщике.....	8
1.3. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки	9
1.4. Используемая терминология и определение типа стоимости, обоснование его выбора и анализ факторов, влияющих на величину оценочной стоимости.	11
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
2.1. Перечень документов, используемых оценщиками и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	13
2.2. Идентификация объекта оценки. Анализ правоустанавливающих документов, сведений об обременениях объекта оценки правами иных лиц	13
2.3. Описание местоположения рассматриваемых объектов в составе объекта оценки, а так же количественные и качественные характеристики недвижимого имущества.....	15
2.4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.....	19
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	20
3.1. Анализ социально-экономического положения РФ.....	20
3.2. Социально-Экономическое положение Республики Бурятия	23
3.4. Анализ рынка коммерческой недвижимости.	24
3.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	35
3.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимые для оценки.....	36
4. ОСНОВНЫЕ ПОДХОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	37
4.1. Определение стоимости объекта оценки затратным подходом.....	37
4.2. Основные этапы процедуры оценки в рамках доходного подхода	38
4.3. Основные этапы процедуры оценки в рамках сравнительного подхода.....	38
5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	39
5.1. Расчет стоимости земельных участков сравнительным подходом	39
5.2. Описание объектов-аналогов для земельных участков	39
5.3. Обоснование корректировок для определения стоимости зданий	44
6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ РАЗЛИЧНЫМИ ПОДХОДАМИ	49
7. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	50
8. ОБЪЕМ И ГЛУБИНА ИССЛЕДОВАНИЯ.....	51
ПРИЛОЖЕНИЯ 1. Фотографии объектов	52
Приложение 2. Копии документов Заказчика.....	54
Приложение 3 Копии образовательных документов Оценщиков.....	89



1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Таблица.1. Основные факты и выводы

Номер Отчета об оценке	50-2/24 от 20.03.2024 г.
Основание для проведения оценки	Задание на оценку № 52 от 18.03.2024 г., к договору № 10-ОЦ от 17.02.2017 г. на оказание оценочных услуг.
Краткое описание Объекта оценки	Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ ул. Красноармейская, д. 28. Нежилые здания в виде гаражей и земельных участков.
Краткое описание имущественных прав	Общая долевая собственность, на основании документов представленных Заказчиком
Используемые в Отчете иностранные валюты и их курсы, установленные Банком России на дату проведения оценки	Справедливая стоимость объекта оценки определена в данном отчете в рублях РФ.
Наименование собственника Объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Селена», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент».
Дата оценки (дата определения стоимости Объекта оценки)	15.03.2024 г.
Период проведения работ	15.03.2024г.- 20.03.2024г.
Дата составления Отчета	20.03.2024г.
Документы, предоставленные на оценку	- Копия свидетельства о государственной регистрации права 03-АА №006506 от 16.07.2010г. - Копия свидетельства о государственной регистрации права 03-АА №006507 от 16.07.2010г. - Копия свидетельства о государственной регистрации права 03-АА №006508 от 16.07.2010г. - Копия свидетельства о государственной регистрации права 03-АА №006509 от 16.07.2010г. <i>Технические и эксплуатационные характеристики объекта оценки:</i> - Копия Кадастрового паспорта на земельный участок площадью 221 кв.м. от 22.03.2011г. - Копия Кадастрового паспорта на земельный участок площадью 182 кв.м. от 22.03.2011г. - Копия Технического паспорта на нежилое здание гаража площадью 152,4 кв.м. от 13.07.2005г. Копия Технического паспорта на нежилое здание гаража площадью 187,9 кв.м. от 13.07.2005г. - Копия Кадастрового паспорта на нежилое здание кадастровый номер: 03:24:023201:569 - Копия Кадастрового паспорта на нежилое здание кадастровый номер: 03:24:023201:568
Применяемые в отчете стандарты оценки и нормативные документы	- Федеральный закон № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98г. (в действующей редакции); 1. Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200: - федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»; - федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»; - федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»; - федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»; - федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»; - федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)». 2. Специальные стандарты оценки: ФСО N 7 «Оценка недвижимости» утвержденный приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611. 3. Международные стандарты финансовой отчетности №13 (IFRS 13); 4. Свод стандартов общероссийской общественной организации Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020).
Справедливая стоимость, рассчитанная сравнительным подходом	3 445 000 руб.
Справедливая стоимость, рассчитанная доходным подходом	Не использовался
Справедливая стоимость, рассчитанная затратным подходом	Не использовался



Итоговая величина стоимости объекта оценки	3 445 000 руб.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	- Результаты оценки предполагается использовать для целей составления отчетности ЗПИФ недвижимости «Селена» под управлением ООО «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент».
Форма отчета	Письменная (полный развернутый Отчёт об оценке).

1.1. Задание на оценку

Согласно заданию на оценку № 52 от 18.03.2024г. к договору № 10-ОЦ от 17.02.2017 г. на оказание оценочных услуг, ЗАКАЗЧИК поручает, а ИСПОЛНИТЕЛЬ производит расчет справедливой стоимости объектов оценки, при этом ИСПОЛНИТЕЛЬ придерживается положений, указанных в табл. 2.

Таблица 2. Задание на оценку

Объект оценки	Справедливая стоимость Недвижимого имущества, расположенного по адресу: Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Красноармейская, д. 28. Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ ул. Красноармейская, д. 28. - Гараж, назначение: нежилое. Площадь: общая 187.9 кв.м., Инвентарный номер: 567-28, Литер: Б. Этажность 1. - Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – Для размещения зданий. Площадь: 221 кв.м. - Гараж, назначение: нежилое. Площадь: общая 152.4 кв.м. Инвентарный номер: 567-28. Литер: В. Этажность 1. - Земельный участок, Категория земель: Земли населенных пунктов – Для размещения зданий. Площадь: 182 кв.м.
Вид оцениваемого права	Долевая собственность, на основании документов представленных Заказчиком
Ограничения, обременения правами третьих лиц	Доверительное управление
Наименование правообладателя	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Селена», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент».
Сегмент рынка, к которому относится объект оценки	Рынок коммерческой недвижимости / Объекты производственно складского сегмента, гаражного назначения
Информация, идентифицирующая объект оценки:	
Состав объекта оценки	Рассматриваемые объекты оценки представляют собой два земельных участка с расположенными на них улучшениями в виде зданий гаражного назначения.
Характеристика объекта оценки	Земельные участки относительно ровные, прямоугольной формы, расположены смежно (рядом), имеют улучшения в виде зданий (бокс, гараж). Гараж площадью 152,4 кв.м. 1995 года постройки из кирпича состояние хорошее. Гараж площадью 187,9 кв.м. 1969 года постройки, имеет среднее и ниже состояние как физическое так и по состоянию отделки. На текущий момент объекты не используются.
Вид объекта	Рынок коммерческой недвижимости / Объекты производственно складского сегмента, гаражного назначения
Цель и задачи оценки	Определение справедливой стоимости недвижимого имущества, для целей составления финансовой отчетности ЗПИФ недвижимости «Селена» под управлением ООО «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент», в соответствии Международным стандартам финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
Вид стоимости	Справедливая стоимость - это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же - определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство). (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (с изменениями и дополнениями действующими на дату оценки)
Предпосылки стоимости	- Дата оценки – 15.03.2024 г. - Предполагаемое использование объектов оценки- наиболее эффективное использование- объект производственно-складского назначения (гаражные боксы) . - Характер сделки – типичные рыночные условия - Пользователями объектов являются неопределенные лица (гипотетические



	участники), поскольку справедливая стоимость является оценкой, основанной на рыночных данных, согласно Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"
Основания для установления предпосылок	Вид стоимости «Справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки (для целей составления финансовой отчетности в соответствии с требованиями ЦБ РФ)
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)	15.03.2024 г
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	- Результаты оценки предполагается использовать для целей составления отчетности ЗПИФ недвижимости «Селена» под управлением ООО «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент». Использование результатов оценки возможно только для указанных в Отчете целях оценки.
Оценка проводится в соответствии с Законом об оценке	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998г. № 135-ФЗ « Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Специальные допущения	Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное, не выявлено. Объект оценки, оценивается без учета обременения в виде: Доверительного управления, а так на оценивается на допущении, что он свободен от каких либо иных видов ограничений или обременений.
Иные существенные допущения	Допущения могут оказывать существенное влияние на результат оценки. Они должны соответствовать цели оценки. Допущения в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки не должны противоречить законодательству Российской Федерации и должны быть согласованы заказчиком и оценщиком и раскрыты в отчете об оценке. В данном случае иных допущений не выявлено.
Ограничения оценки	Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и Оценщик не несет ответственности за вопросы соответствующего характера. Суждение Оценщика относительно величины справедливой стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые в дальнейшем могут повлиять на стоимость объекта оценки.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Распространение информации, содержащийся в отчете об оценке, которые выходят за рамки использования и целей оценки (для отчетности ЗПИФ недвижимости «Селена» под управлением ООО «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент»)), допускается только с письменного разрешения оценщика.
Форма составления отчета об оценке	Полная письменная форма на бумажном носителе, а так же в формате PDF
Документы предоставленные для оценки	- Копия свидетельства о государственной регистрации права 03-АА №006506 от 16.07.2010г. - Копия свидетельства о государственной регистрации права 03-АА №006507 от 16.07.2010г - Копия свидетельства о государственной регистрации права 03-АА №006508 от 16.07.2010г. - Копия свидетельства о государственной регистрации права 03-АА №006509 от 16.07.2010г. <i>Технические и эксплуатационные характеристики объекта оценки:</i> - Копия Кадастрового паспорта на земельный участок площадью 221 кв.м. от 22.03.2011г. - Копия Кадастрового паспорта на земельный участок площадью 182 кв.м. от 22.03.2011г. - Копия Технического паспорта на нежилое здание гаража площадью 152,4 кв.м. от 13.07.2005г. Копия Технического паспорта на нежилое здание гаража площадью 187,9 кв.м. от 13.07.2005г. - Копия Кадастрового паспорта на нежилое здание кадастровый номер: 03:24:023201:569 - Копия Кадастрового паспорта на нежилое здание кадастровый номер: 03:24:023201:568
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	К проведению оценки и подготовке Отчета не привлекались другие организации и специалисты
Сведения о предполагаемых	Не установлено



пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки);	
Форма представления итоговой стоимости	Результат оценки должен быть представлен в виде конкретного числа в валюте Российской Федерации
Специфические требования отчету об оценке	Не выявлено
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки	Определение иных расчетных величин не требуется

1.2. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Таблица 3 Сведения о Заказчике

Заказчик	Основные сведения
ЗАКАЗЧИК	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Селена», в лице генерального директора Еврецкого Владимира Владимировича, действующего на основании Устава
РЕКВИЗИТЫ ЗАКАЗЧИКА	ООО «УК «Финанс Трейд Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Селена» Адрес: 123060, г. Москва, ул. Маршала Рыбалко, д.2, корп. 6 ИНН 7706671050, КПП 773401001 ОГРН : 1077760969879 от 05.10.2007г.

Таблица 4 Сведения об Исполнителе и Оценщиках, участвующих в оценке

ФИО оценщика	Бадмацыренова Цыжигма Аюровна
Местонахождение оценщика	670000, г. Улан-Удэ, ул. Балтахинова, д. 17, офис 308
Информация о членстве в СРОО	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков, включен в реестр членов Ассоциации «Русское общество оценщиков» 04.12.2007 г., регистрационный №001683. Свидетельство о членстве в Ассоциации оценщиков выдано 22.07.2020г.
Адрес СРОО	Адрес РОО: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5
№, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	№3770 от 25.07.2005 г. Курсы «Оценка недвижимости» Московский международный институт эконометрики, информатики, финансов и права. №06-11925 от 11.09.2006 г. Курсы «Практика оценки собственности в регионах» ГОУ ДПО «Межотраслевой институт повышения квалификации» Диплом о профессиональной переподготовке ФГОУ ВПО БГСХА им. В.Р. Филиппова серия ПП №910028, выдан 27.05.2006 г. «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».
Сведения о дисциплинарном воздействии	По состоянию на 31.03.2022 года, незавершенные дела по жалобам на действия члена РОО и дела о нарушении оценщиком законодательства об оценочной деятельности в РФ и внутренних документов РОО в производстве отсутствуют. В РОО отсутствует информация о фактах причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	№ 022018-1 от 18.06.2021г. Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости»
Сведения о страховании гр. Ответственности	Договор (страховой полис) № 433-121121/23/0325R/776/0000001/23-001683 от 19.06.2023г. с СПАО «Ингосстрах» / АО «Альфа-страхование». на период с 01.07.2023г. по 31.12.2024г.
Местонахождение оценщика	670000, г. Улан-Удэ, ул. Балтахинова, д. 17, офис 308. Тел: 8 (9834) 35-80-81, 8(9021) 60-94-11. Адрес электронной почты: 218312@mail.ru
Дополнительно указывается для Оценщика, работающего на основании трудового договора	
Организационно-правовая форма организации, с которой у Оценщика заключен трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка инфо», в лице генерального директора Бадмацыреновой Ц.А., действующей на основании Устава
Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка инфо»
ОГРН	1110327007438 Межрайонная ИФНС России № 2 по Республике Бурятия серия 03 № 001425064
Дата присвоения ОГРН	15 июня 2011 г
ИНН/КПП	0326499191/032601001
Местонахождение организации	670000, г. Улан-Удэ, ул. Балтахинова, д. 17, офис 308



Контактная информация юридического лица	тел.8(3012) 21-83-12, 35-80-81, 60-94-11
Страховой полис	Оценочные услуги фирмы застрахованы в ОАО «ВСК» по Республике Бурятия на 5 000 000 (пять миллионов) рублей, с 20 июня 2023 г по 19 июня 2024 г. Страховой полис № 23840B4FC0007., выдан 13.06.2023г.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах»	
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	К Проведению оценки и подготовке Отчета не привлекались другие организации и специалисты

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона:

- Оценщик и Исполнитель подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке;
- Оценщик и Исполнитель не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами, аффилированными лицами или работниками юридического лица – заказчика, лицами, имеющими имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве;
- Оценщик и Исполнитель не имеют в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не являются участниками (членами) или кредиторами юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика и Исполнителя;
- размер оплаты Оценщику и Исполнителю за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.

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

Нижеследующие существенные для оценки допущения и ограничительные условия являются неотъемлемой частью настоящего Отчета, подразумевают их полное и однозначное понимание Оценщиками, участвующими в работе по оценке объекта оценки и Заказчиком, а также то, что все положения, результаты и заключения, не оговоренные в тексте, не имеют силы.

Отчет об оценке был сделан при следующих общих допущениях:

В соответствии с заданием на оценку Оценщики, проводили иное установление или экспертизу оцениваемых прав на оцениваемое имущество, кроме как *в соответствии с заявлением Заказчика*. Исполнитель и Оценщики не принимают на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов оцениваемых прав.

Рассматриваемые в Отчете имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательных и нормативных документов федерального и местного уровня, кроме случаев, когда подобные несоответствия указаны, определены и рассмотрены в Отчете.

При этом Оценщики исходят из того, что все необходимые лицензии, правоустанавливающие документы, необходимые решения законодательных и исполнительных органов местного или федерального уровня на имущество, для которого произведена оценка, существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций.

Оцениваемые объекты недвижимости по документам представляют собой земельные участки и нежилые здания (склад, гараж). Имущественные права рассматриваются свободными от иных обременений и ограничений, кроме тех, что специально указаны, определены и рассмотрены в Отчете.

Наиболее часто термин «справедливая стоимость» употребляется для реализации целей Центрального Банка Российской Федерации и для целей учета в соответствии с МСФО с использованием следующих определений:

Справедливая стоимость соответствует требованиям Банка России для целей учета и при оценке активов паевых инвестиционных фондов с использованием МСФО 13, и определяется как цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки.

Обязанность по идентификации объекта лежит на Заказчике. Расчеты стоимости выполнены Оценщиками на основании данных. Оценщики не несут ответственности за неприменимость результатов расчетов в случае обнаружения некорректной идентификации объекта или его составных частей.

При наличии рынка объектов оценки с наблюдаемыми данными справедливая стоимость может быть определена одним подходом- сравнительным, а при отсутствии достоверной рыночной информации следует использовать ненаблюдаемые исходные данные и применять другие подходы.

Оценщик, участвовавший в работе, исходил из того, что все исходные данные, использованные им, были получены из надежных источников, являются точными и достоверными, и не проводили их проверки. Тем не менее, Оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность и принять на себя ответственность за точность этих данных, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.



При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителя и Оценщиках не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, которые невозможно обнаружить путем обычного визуального осмотра или изучением планов и спецификаций.

Оценщики предполагали ответственное отношение собственника к объекту оценки и должное управление им как в период проведения оценки, так и в будущем.

Если в источнике информации, используемой оценщиком при проведении расчетов, не указан вид права, данное право принимается по умолчанию, как право собственности.

Объект оценки оценивается при Допущении о том, что он свободен от каких-либо ограничений, обременений, даже при их регистрации и указании в правоустанавливающих документах (раздел III, п.7, ФСО №7). Права, учитываемые при оценке объекта оценки: виды прав и ограничения (обременения) на объект оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления, не учитываются.

Информация о составе, технических и количественных характеристиках объекта оценки была получена из предоставленных Заказчиком документов, из открытых источников информации, действительных на дату оценки, что подтверждается ссылками на источники информации. Предполагается, что информация, содержащаяся в документах на объект оценки, является достоверной. В обязанности Оценщика не входит проведение экспертизы документов объекта оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству.

Суждение Оценщика относительно величины рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые в дальнейшем могут повлиять на рыночную стоимость объекта оценки. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, либо в случае их последующего обнаружения после даты оценки.

Факторы окружающей среды: Оценщик не проводил исследований на предмет присутствия или иного влияния токсических или опасных веществ и поэтому мы не можем высказать утверждения относительно их потенциального воздействия на оценку. Для целей настоящей оценки Оценщики приняли допущение, что наличие существенных концентраций токсических и опасных веществ не присутствует внутри или на объектах имущества, входящего в состав оцениваемого имущества. Любое последующее выявление таких веществ может оказывать значительное влияние на стоимость. Оценка проводится исходя из предположения отсутствия экологического загрязнения (п. 7 разд. III «Общие требования к проведению оценки» ФСО №7).

В отчете об оценке имеются ссылки на все источники информации, используемой в расчетах и анализе рынка недвижимости, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки, либо прилагаются копии материалов и распечаток Допущения, связанные с различными этапами расчетов, представлены далее по тексту отчета об оценке с пометкой «допущение».

Отчет об оценке характеризуется следующими общими ограничительными условиями:

Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях, принимая во внимание все приведенные ограничения и допущения. Отдельные части настоящего Отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет или любую его часть иначе, чем это предусмотрено в нем.

Заключение о стоимости, приведенное в Отчете, относится к оцениваемому объекту целиком, и любое разделение объекта оценки на отдельные части и установление их стоимости путем пропорционального деления неверно.

Стороны обязуются не воспроизводить и не распространять настоящий Отчет в любой форме и в любом объеме без письменного согласия между ними. Исполнитель и Оценщики, участвующие в работе, сохраняют конфиденциальность в отношении информации и документов, полученных от Заказчика, а также в отношении результатов оценки. Обязательства конфиденциальности не касаются общедоступной информации и не распространяются на обязанность Исполнителя и Оценщиков предоставить информацию в соответствии с законодательством России.

Мнение Оценщиков относительно рыночной стоимости имущества является действительным только на дату, специально оговоренную в настоящем Отчете, и базируется на рыночной ситуации, существующей на эту дату.

Оценщики не принимают на себя никакой ответственности за социальные, экономические, физические или законодательные изменения, равно как и факты безответственного отношения собственника к объекту оценки, которые могут произойти после этой даты, отразиться на факторах, определяющих оценку, и таким образом повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно рыночной стоимости объекта оценки. Это не является гарантией того, что оцениваемый объект будет продан по цене, равной величине стоимости, указанной в Отчете.

Заказчик принимает условие заранее освободить и защитить Исполнителя и Оценщиков от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска к Заказчику третьих лиц вследствие легального использования ими настоящего отчета, если в судебном порядке не будет определено, что данный иск является следствием мошенничества, общей халатности и умышленных неправомерных действий со стороны Исполнителя и Оценщиков в процессе выполнения настоящей оценки.



От оценщиков не требуется проведение дополнительных работ, кроме представленных в Отчете, или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имущественными правами, связанными с объектом, иначе как по официальному вызову суда или в результате добровольного собственного решения.

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями, установленными ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ (в действующей редакции); Федеральными стандартами оценки ФСО №№ I-VI, Сводом стандартов оценки Русского общества оценщиков СПОД РОО 2020.

Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", утвержденный Приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н.

Использование федеральных стандартов оценки вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено положениями указанные стандартов.

1.4. Используемая терминология и определение типа стоимости, обоснование его выбора и анализ факторов, влияющих на величину оценочной стоимости.

В соответствии с Определением задания на оценку (п. 1.1 Раздела 1) и планируемым использованием результатов оценки, целью настоящего Отчета является определение справедливой стоимости объектов оценки.

Определение справедливой стоимости в соответствии Международным стандартам финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», Введен в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н; с учетом поправок документов МСФО¹, с учетом поправок документов МСФО, с учетом Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев".

Справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или заплачена при передаче обязательства в обычной операции (an orderly transaction) между участниками рынка на дату измерения. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же - определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство).

IFRS 13 постулирует, что оценка справедливой стоимости является справедливой оценкой (оценкой, основанной на рыночных данных). Поэтому оценка справедливой стоимости использует те же предположения, которые используют участники рынка, в случае его потенциальной покупки или продажи.

Оценка справедливой стоимости предполагает, что обмен актива или обязательства происходит в ходе обычной сделки между участниками рынка с целью продажи актива или передачи обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях.

Оценка справедливой стоимости предполагает, что сделка с целью продажи актива или передачи обязательства осуществляется:

(a) на рынке, который является основным для данного актива или обязательства; или

(b) при отсутствии основного рынка, на рынке, наиболее выгодном в отношении данного актива или обязательства.

Определение рыночной стоимости приводится в соответствии со ст. 3 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. № 135-ФЗ.

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

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

Земельный участок — часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке. Земельный участок может быть делимым и неделимым. Делимым является земельный участок, который может быть разделен на части, каждая из которых после раздела образует самостоятельный земельный участок, разрешенное использование которого может осуществляться без перевода его в состав земель иной категории, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Улучшения земельного участка — здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.

¹ http://minfin.ru/ru/performance/accounting/mej_standart_fo/docs/



Объект капитального строительства — здание, строение, сооружение, а также объекты, строительство которых не завершено (объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

В российском законодательстве понятие «объект капитального строительства» существует с 2005 г. В прежнем градостроительном законодательстве использовались правовые конструкции «объекты недвижимости в градостроительстве», «объекты градостроительной деятельности».

В соответствии с Международными Стандартами Оценки **наилучшее и наиболее эффективное использование** определяется как наиболее вероятное, разумное и разрешенное использование оцениваемого объекта, которое должно удовлетворять следующим критериям: являться физически возможным, юридически допустимым, целесообразным с финансовой точки зрения, и обеспечивает наибольший экономический эффект.

Недвижимость (недвижимое имущество) — земельные участки, участки недр, и всё, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. Можно выделить три основных типа недвижимости: земля, жильё и нежилые помещения.

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем неизменными условиями такого использования являются: физическая возможность, должное обеспечение и финансовая оправданность такого рода действий.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

При проведении оценки используются **сравнительный, доходный и затратный подходы**. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных



результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

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

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

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

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

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. Перечень документов, используемых оценщиками и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

При использовании Отчета были использованы следующие документы и материалы:

- Копия свидетельства о государственной регистрации права 03-АА №006506 от 16.07.2010г.
- Копия свидетельства о государственной регистрации права 03-АА №006507 от 16.07.2010г.
- Копия свидетельства о государственной регистрации права 03-АА №006508 от 16.07.2010г.
- Копия свидетельства о государственной регистрации права 03-АА №006509 от 16.07.2010г.

Технические и эксплуатационные характеристики объекта оценки:

- Копия Кадастрового паспорта на земельный участок площадью 221 кв.м. от 22.03.2011г.
- Копия Кадастрового паспорта на земельный участок площадью 182 кв.м. от 22.03.2011г.
- Копия Технического паспорта на нежилое здание гаража площадью 152,4 кв.м. от 13.07.2005г.
- Копия Технического паспорта на нежилое здание гаража площадью 187,9 кв.м. от 13.07.2005г.
- Копия кадастрового паспорта на нежилое здание, кадастровый номер: 03:24:023201:569;
- Копия кадастрового паспорта на нежилое здание, кадастровый номер: 03:24:023201:569;
- Фотографии объекта оценки предоставлены Заказчиком

2.2. Идентификация объекта оценки. Анализ правоустанавливающих документов, сведений об обременениях объекта оценки правами иных лиц

Объект оценки является недвижимым имуществом, поскольку имеет признаки, перечисленные в ст. 130 Гражданского кодекса РФ.

В соответствии со ст. 129 Гражданского кодекса РФ, право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

В соответствии со ст. 223 Гражданского кодекса РФ, право собственности у приобретателя вещи по договору возникает с момента ее передачи, если иное не предусмотрено законом или договором. В случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом. Недвижимое имущество признается принадлежащим добросовестному приобретателю (пункт 1 статьи 302 Гражданского кодекса РФ) на праве собственности с момента такой регистрации, за исключением предусмотренных статьей 302 Гражданского кодекса случаев, когда собственник вправе истребовать такое имущество от добросовестного приобретателя.

Право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном



реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законами (ст. 131 ГК РФ).

Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке (п.1 ст.2 ФЗ РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»).

Здания и сооружения.

Оцениваемый объект недвижимости, принадлежат Заказчику на праве общей долевой собственности.

Права собственности зарегистрированы в установленном законом порядке, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделаны соответствующие записи.

Сводный анализ правоустанавливающих документов, сведений об обременении объектов оценки правами иных лиц по оцениваемым объектам недвижимости приведен ниже в таблице 5.

Существующие ограничения (обременения права) «Доверительное управление».

Таким образом, настоящая оценка выполнена в допущении о том, что ограничения (обременения права) на объекты оценки на дату проведения оценки, отсутствовали; выполненная оценка предполагает, что объекты оценки никому не проданы, не заложены, в споре и под запрещением не состоят, свободны от любых прав и притязаний со стороны третьих лиц.

Таблица 5.

Объект права	Реквизиты Свидетельств о государственной регистрации права	Субъект права	Вид права	Существующие ограничения (обременения) права
Гараж, назначение: нежилое. Площадь: общая 187.9 кв.м., Инвентарный номер: 567-28, Литер: Б. Этажность 1.	03-АА №006506 от 16.07.2010г. Дата записи в ЕГРП: 16.07.2010г. за №03-03-01/155/2010-389.	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Селена» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент».	Общая долевая собст-сть	Доверительное управление
Гараж, назначение: нежилое. Площадь: общая 152.4 кв.м. Инвентарный номер: 567-28. Литер: В. Этажность 1.	03-АА №006508 от 16.07.2010г. Дата записи в ЕГРП: 16.07.2010г. за №03-03-01/155/2010-391			

Земельные участки.

В соответствии с п. 1 ст. 552 Гражданского кодекса РФ, по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования.

Оцениваемый объект недвижимости – земельный участок принадлежит Закрытому паевому инвестиционному фонду недвижимости «Селена» на праве общей долевой собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделаны соответствующие записи регистрации. Сводный анализ правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц по оцениваемому объекту недвижимости приведен в табл.6.

Таблица 6.

Объект права	Реквизиты Свидетельств о государственной регистрации права	Субъект права	Вид права	Существующие ограничения (обременения) права
Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – Для размещения зданий. Площадь: 221 кв.м.	03-АА №006507 от 16.07.2010г. Дата записи в ЕГРП: 16.07.2010г. за №03-03-01/155/2010-390.	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Селена» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент».	Общая долевая собственность	Доверительное управление
Земельный участок, Категория земель: Земли населенных пунктов – Для размещения зданий. Площадь: 182 кв.м..	03-АА №006509 от 16.07.2010г. Дата записи в ЕГРП: 16.07.2010г. за №03-03-01/155/2010-392			

В целях наилучшего исполнения поставленной перед Оценщиком задачи, настоящая оценка выполнена в допущении о том, что ограничения (обременения права) на объект оценки на дату проведения оценки,



отсутствовали; выполненная оценка предполагает, что объект оценки никому не продан, не заложен, в споре и под запретом не состоит, свободен от любых прав и притязаний со стороны третьих лиц.

2.3. Описание местоположения рассматриваемых объектов в составе объекта оценки, а так же количественные и качественные характеристики недвижимого имущества

Оцениваемый объект расположен по адресу: Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Красноармейская, д. 28.

Крупный культурный, научный, промышленный центр [Восточной Сибири](#) (географический регион). В административном отношении с 2018 года относится к [Дальневосточному федеральному округу](#) (ДФО), где является третьим по численности населения городом, уступая только [Владивостоку](#) и [Хабаровску](#).

Улан-Удэ обладает уникальным историко-культурным наследием и с 1990 г. включен в список Исторических городов России. На территории города расположено 234 объекта культурного наследия: памятники архитектуры и градостроительства, памятники искусства (11 объектов культурного наследия федерального значения, 223 республиканского значения). Культурную жизнь города представляют: 5 республиканских музеев, 1 муниципальный музей, 5 ведомственных музеев; 6 театров, 8 культурно-досуговых учреждений, а также многочисленные музыкальные и творческие коллективы.

Улан-Удэ – это главный промышленный центр Бурятии. В городе находятся несколько крупных заводов, таких как авиационный, приборо- и судостроительный. Достаточно хорошо развита легкая и пищевая промышленность (тонкосуконный мясоконсервный, молочный комбинаты).

Современный Улан-Удэ – это город, обладающий всеми необходимыми объектами инфраструктуры, необходимыми для принятия гостей со всего мира. В центре города есть несколько отличных гостиниц, отвечающих самым высоким требованиям. Также в Улан-Удэ есть сеть доступного жилья в формате хостела, хорошо известная европейским туристам. В Улан-Удэ есть достаточное количество крупных торговых и развлекательных центров, современных кинотеатров, продуктовых супермаркетов, что позволяет жителям и гостям города комфортно пребывать на его территории.

Улан-Удэ — крупный [железнодорожный узел](#) (главный ход [Транссибирской магистрали](#), начальный пункт южной линии [ВСЖД](#) на [Наушки](#) и далее в [Монголию](#) и [Китай](#)).

Широтная [федеральная автомагистраль «Байкал»](#): [Р258](#) (М55) [Иркутск](#) — Улан-Удэ — [Чита](#) и меридиональная федеральная автомагистраль Улан-Удэ — [Кяхта](#) [А340](#). Автомобильные дороги регионального значения на [Курумкан](#), [Багдарин](#), [Хоринск](#), [Заиграево](#).

Международный аэропорт [Байкал](#) расположен в 15 км к западу от центра Улан-Удэ. Рейсы выполняют авиакомпании Победа, S7 Airlines, Hunnu Air, Нордавиа-региональные авиалинии, Ангара, ИрАэро, Якутия, Сибирская легкая авиация. Осуществляются международные перевозки по маршрутам в [Улан-Батор](#) (Монголия)-HUNNU AIR, [Пекин](#) (Китай)-S7 AIRLINES, а также чартерные рейсы в Таиланд-PEGAS FLY (ИКАР) С 29 ДЕКАБРЯ 2019 ГОДА.

Городской транспорт включает [трамвай](#), [автобус](#), [маршрутное такси](#). Перевозка пассажиров осуществляется по 44 постоянным и 14 сезонным автобусным и 4 трамвайным маршрутам. Суммарная протяженность автобусной сети — 1290,5 км, трамвайной (одиночного пути) — 91,6 км. Общий парк в начале 2021 года составил более 1700 ед, в том числе 111 муниципальных (53 автобуса большой и средней вместимости и 58 трамвайных вагонов), остальные коммерческие. В Улан-Удэ ежегодно перевозится до 75 миллионов пассажиров. Ежедневно услугами пассажирского транспорта пользуются более 260 тысяч горожан. До 80 % пассажиров перевозится частным транспортом. На линию ежедневно выходит в среднем 1340 единиц автобусов, включая 21 большой вместимости, 119 средней вместимости и 1200 — малой вместимости, 45 трамвайных вагонов.

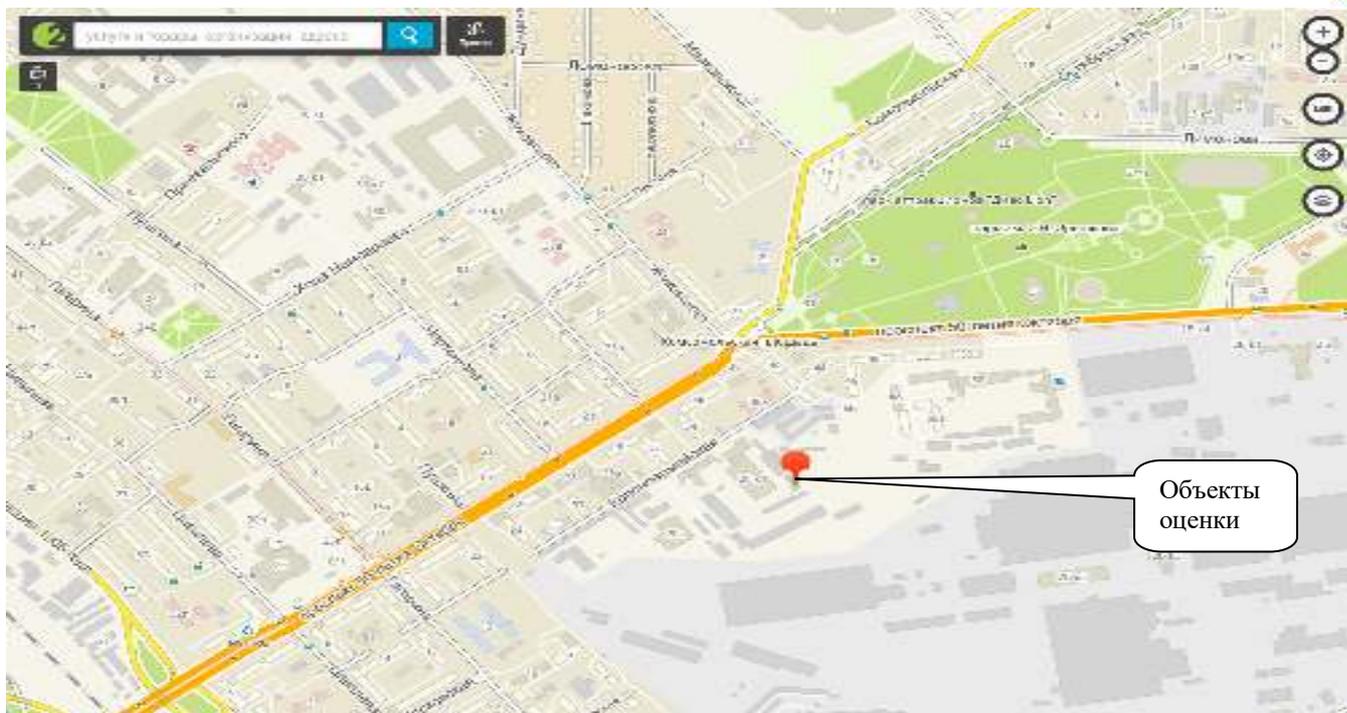


Рис. 1 Схема расположения объектов оценки

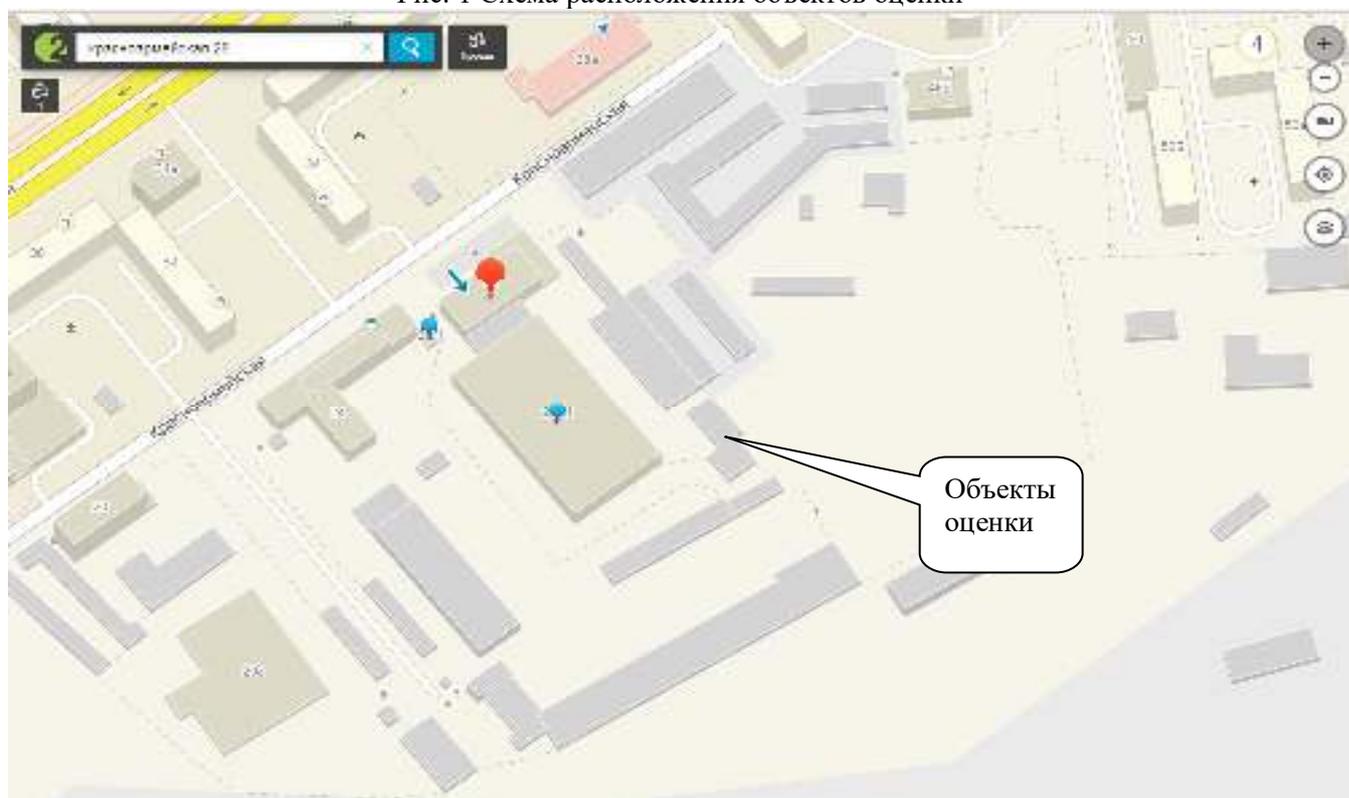


Рис. 2. Схема расположения объектов оценки

Описание и характеристики оцениваемых объектов составлены на основании копии кадастровых и технических паспортов, и информации предоставленной Заказчиком.

Характеристики земельных участков приведены в таблицах 7-8

Таблица 7. Характеристика земельного участка 221 кв.м.

Информация по земельному участку: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов – для размещения зданий, общая площадь 221 кв.м.	
Ландшафтные характеристики участка	Рельеф ровный
Общая площадь участка	221+/-5 кв.м.
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид использования земель	Собственность
Разрешенное использование	для размещения зданий



Фактическое использование	Под зданием
Кадастровая стоимость, руб.	-
Местоположение	
Адрес	Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Красноармейская 28.
Кадастровый номер	03:24:023201:0239
Транспортная доступность	Автобус, маршрутное такси, транспортные средства
Краткое описание улучшений, имеющихся на земельном участке	
Улучшения земельного участка	Гараж, назначение: нежилое. Площадь: общая 187.9 кв.м., Инвентарный номер: 567-28, Литер: Б. Этажность 1.

Таблица 8. Характеристика земельного участка 182 кв.м.

Информация по земельному участку: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов – для размещения зданий, общая площадь 182 кв.м.	
Ландшафтные характеристики участка	Рельеф ровный
Общая площадь участка	182+/-5 кв.м.
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид использования земель	Собственность
Разрешенное использование	для размещения зданий
Фактическое использование	Под зданием
Кадастровая стоимость, руб.	-
Местоположение	
Адрес	Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Красноармейская 28.
Кадастровый номер	03:24:023201:0238
Транспортная доступность	Автобус, маршрутное такси, транспортные средства
Краткое описание улучшений, имеющихся на земельном участке	
Улучшения земельного участка	Гараж, назначение: нежилое. Площадь: общая 152.4 кв.м. Инвентарный номер: 567-28. Литер: В. Этажность 1.

Оцениваемые земельные участки имеют улучшения.

Описание и характеристики оцениваемых зданий составлены на основании копий технических паспортов. Фотографии объекта оценки приведены в Приложении к Отчету.

Таблица 9. Общие данные по гаражу Литер Б, общей площадью 189,7 кв.м.

Наименования показателя	Описание или характеристика показателя	Источник информации
Наименование по Свидетельству	Гараж, назначение нежилое	Свидетельство о гос. регистрации права 03-АА №006506 от 16.07.2010г.
Адрес	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Красноармейская, д. 28.	Свидетельство о гос. регистрации права 03-АА №006506 от 16.07.2010г.
Кадастровый (или условный) номер	03:24:023201:568	Кадастровый паспорт от 19.03.2015
Год постройки	1969	Технический паспорт от 13.07.2005г.
Этажность	1	Технический паспорт от 13.07.2005г.
Общая площадь, кв.м.	187,9	Технический паспорт от 13.07.2005г.
Текущее использование	Не используется	Информация Заказчика
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет	Информация заказчика
Описание конструктивных элементов здания (по Техническому паспорту)		
Фундамент	Железобетонный	хорошее
Материал стен и перегородок	Кирпичные	Удовлетворительное
Материал чердачных перекрытий	Железобетонное	Хорошее
Материал крыши	Мягкая кровля	Удовлетворительное
Полы	Бетонные	Хорошее
Оконные проемы	Двойные глухие	Удовлетворительное
Дверные проемы	Филенчатые, простые	Удовлетворительные
Внутренняя отделка	Побелка	Хорошее
Отопление	Есть	Удовлетворительное
Электричество	Есть	
Прочие работы	Смотровая яма	Хорошее



Экспликация к плану строения Литер Б		
	Назначение помещения	Площадь кв.м.
1	Склад	8,0
2	Склад	14,5
3	Электрощитовая	22,0
4	Мастерская	15,2
5	Гараж	78,8
6	Гараж	49,4
Итого		187,9

Таблица 10. Общие данные по гаражу Литер Б, общей площадью 152,4 кв.м.

Наименования показателя	Описание или характеристика показателя	Источник информации
Наименование по Свидетельству	Гараж, назначение нежилое	Свидетельство о гос. регистрации права 03-АА №006508 от 16.07.2010г
Адрес	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Красноармейская, д. 28.	Свидетельство о гос. регистрации права 03-АА №006508 от 16.07.2010г
Кадастровый (или условный) номер	03:24:023201:569	Кадастровый паспорт 19.03.2015
Год постройки	1995	Технический паспорт от 13.07.2005г.
Этажность	1	Технический паспорт от 13.07.2005г.
Общая площадь, кв.м.	152,4	Технический паспорт от 13.07.2005г.
Текущее использование	Не используется	Информация Заказчика
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет	Информация заказчика
Описание конструктивных элементов здания (по Техническому паспорту)		
Фундамент	Бетонные блоки	хорошее
Материал стен	Кирпичные	Хорошее
Материал чердачных перекрытий	Железобетонное	Хорошее
Материал крыши	Мягкая кровля	Хорошее
Полы	Цементированные	Хорошее
Оконные проемы	Двойные глухие	Хорошее
Дверные проемы	простые	Хорошее
Внутренняя отделка	Побелка	Хорошее
Отопление	Есть	Хорошее
Электричество	Есть	
Прочие работы	Смотровая яма	Хорошее
Экспликация к плану строения Литер В		
	Назначение помещения	Площадь кв.м.
1	Гараж	152,4
Итого		152,4

Таблица 11. Характеристика местоположения

Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Хорошая
Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры (медицинские учреждения, школы, детские сады, торговые центры, магазины, рынки и др.)	Высокая. В окружении преобладает жилая и нежилая застройка. Так же рядом расположены общеобразовательное дошкольное учреждение, различные магазины и кафе, в соседнем здании находится офис Банка, на другой стороне преобладает производственно-складская недвижимость.
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность Объекта оценки, права на которое оцениваются, и района в целом	Сам по себе район очень развит.
Данные о территориальных границах земельных участков (кадастровые планы земельных участков, копии геодезических планов или карт с обозначением и описанием местоположения), функционально обеспечивающих эксплуатацию недвижимого имущества.	Данная информация указана выше в описании земельных участках



2.4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Часто это требование стандартов трактуется, как необходимость проведения неких расчетов, напоминающих краткие инвестиционные проекты. Вместе с тем, необходимо учитывать, что с точки зрения рынка варианты использования имущества, предусматривающие его реконструкцию, заведомо проигрывают по сравнению с вариантами, не предусматривающими реконструкцию. Исключением из этого правила могут быть лишь обстоятельства меняющегося отношения рынка к объекту оценки.

В таблице показан анализ наиболее эффективного использования объектов.

Анализ наилучшего использования объектов оценки

Таблица 12. Анализ НЭИ

Группы зданий	нежилые
Существующее использование	эксплуатируется – помещения различного назначения коммерческого использования, производственно-складского назначения (гаражи)
Юридические ограничения (паспортное назначение)	Назначение соответствует использованию
Экономическая возможность	Соответствует использованию
Эффективность	Производственно-Складское
Мнение субъектов рынка ²	Коммерческое использование
Наилучшее использование	Гараж, склад.

Согласно ФСО-7 Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости. Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Современная стоимостная оценка объектов недвижимости основывается на ряде принципов, определяющих влияние различных факторов на процесс формирования рыночной стоимости. Одним из фундаментальных принципов стоимостной оценки, агрегирующих принципы остальных групп, является принцип наиболее эффективного использования, отражающий влияние рационального поведения человека на процесс формирования стоимости.

Наиболее эффективное использование (НЭИ) — принцип управления имущественным комплексом, в соответствии с которым предполагается обеспечение такого разумного и возможного использования объекта недвижимости, которое в наибольшей степени сможет обеспечить достижение целей собственника объекта недвижимости. Для определения наиболее эффективного способа использования необходимо выполнение четырех перечисленных ниже критериев.

Юридическая правомочность — рассмотрение тех способов использования, которые разрешены действующим законодательством и нормативными документами всех уровней: распоряжениями о функциональном зонировании, ограничениями на предпринимательскую деятельность, положениями об исторических зонах, экологическим законодательством и т. п.

Физическая осуществимость — рассмотрение из юридически возможных физически осуществимых способов использования имущества.

Финансовая оправданность — выявление юридически правомочных и физически осуществимых способов использования, которые будут приносить доход владельцу.

Максимальная эффективность — выбор того из выявленных экономически оправданных видов использования, который будет приносить максимальный чистый доход или приводить к максимальной текущей стоимости объекта.

При определении НЭИ принимаются во внимание цели собственника, существующие технические и нормативно-правовые ограничения на функциональное использование объекта управления, экономические и социальные результаты от различных вариантов использования объекта.

В соответствии с требованиями анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости дифференцируется в зависимости от наличия/ отсутствия законодательных ограничений на изменение вида текущего функционального использования объекта. Соответственно Оценщик может исходить из таких законодательных вариантов, как:

- перспективы развития района, в котором расположен объект оценки;
- ожидаемых изменений на рынке недвижимости, к которому относится объект оценки;
- возможностей улучшения объекта (улучшения конструктивных элементов, ремонт и т.д).
- наличие или отсутствие обременений объекта недвижимости.

При проведении анализа наилучшего использования объекта оценки Оценщик исходит из его конкретных особенностей, а именно:

- Район объекта развит хорошо, различная инфраструктура, большой автомобильный и пеший трафик,.
- Отрадь зданий, относится к производственно-складскому назначению, наиболее эффективное использование это объекты гаражного назначения, возможно использовать как склад, так как согласно документам не запрещен такой вариант использования, с точки зрения планировочных и физических

² Считается, что мнение совпадает с существующим использованием, если объект в существующем использовании востребован на рынке и по соседству с объектами оценки не наблюдается появление новых или реконструированных объектов иного целевого назначения.



характеристиках оцениваемого здания возможно использовать в указанных целях, с точки зрения максимальной эффективности, здания рассматриваются как гаражные и складские объекты.

Таким образом исходя из вышеперечисленных факторов, Оценщик пришел к выводу и предположению, что наиболее эффективным использованием объекта оценки, будет использование в качестве нежилых зданий производственно-складского назначения, а так же земельных участков под застройкой.

Наиболее эффективное использование участка как условно свободного

Законодательно разрешенное использование. На возможные варианты использования земельного участка, может повлиять наличие ограничений и сервитутов (обременений). По сведениям предоставленным Заказчиком, на дату оценки, объект оценки имеет обременение – доверительное управление, ареста и залога не зарегистрировано. Следовательно, законодательных ограничений как таковых на использование земельного участка нет, так как при доверительном управлении клиент по договору передает управляющей компании денежные средства или другие активы, осуществляет сделки от своего имени, но в интересах клиента.

Физически осуществимые варианты использования. Учитывая местоположение и состояние рассматриваемого земельного участка, можно сделать вывод о его возможном использовании, которому соответствует местоположение, физические, грунтовые и ландшафтные особенности, наличие коммуникаций или возможность их прокладки. Грунтовые условия удовлетворяют требованиям при капитальном строительстве, таким образом физические характеристики не накладывают ограничений на возможное использование участка.

Финансово обоснованный вариант использования, обеспечивающий наивысшую стоимость или доходность недвижимости. Оцениваемые объекты в виде зданий на земельном участке, не уменьшают стоимость земли, что позволяет считать данный вариант использования финансово обоснованным и обеспечивающим наивысшую стоимость или доходность недвижимости.

Соответственно можно прийти к выводу, что наилучшим использованием земельного участка как свободного является его существующее использование.

3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Ситуация на рынке недвижимости, в том числе, и на рынке земельных участков, жилой недвижимости, коммерческой недвижимости, напрямую зависит от общеэкономической ситуации в Российской Федерации и регионе в котором находятся объект недвижимости. При стабилизации и улучшении макроэкономических показателей в стране возможен активный выход на рынок спроса, как первичного, так и вторичного, что может в конечном итоге привести к стабилизации и дальнейшей положительной динамике цен на рынке недвижимости. Исходя из выше сказанного, Оценщиком был проведен анализ политического и социально-экономического развития как страны в целом, так и региона в котором находится оцениваемый объект – Республики Бурятия.

3.1. Анализ социально-экономического положения РФ

Минэкономики улучшило большинство прогнозных показателей на 2022 год. Спад экономики теперь ожидается на уровне 4,2 против 7,8% ранее, а реальных доходов — на 2,8 против 6,8%. Прогноз для ВВП на следующий год, наоборот, ухудшился.³

Минэкономразвития разработало проект прогноза социально-экономического развития России на 2022–2025 годы, он вынесен на заседание бюджетной комиссии. Это вторая версия макроэкономических ожиданий из подготовленных ведомством в этом году. По сравнению со сценарными условиями, представленными в мае, Минэкономразвития значительно улучшило прогноз по динамике ВВП в текущем году, инфляции, инвестициям и реальным располагаемым доходам. Пик спада экономики придется на 2023 год, оценивает ведомство.

Двухлетний спад.

Минэкономразвития по-прежнему ожидает, что в 2022 и 2023 годах экономика страны будет сжиматься — на 4,2 и 2,7% соответственно — и только в 2024 году вернется к росту (на 3,7%). В мае ведомство прогнозировало сокращение ВВП на 7,8 и 0,7% в текущем и следующем годах. Ухудшение прогноза на 2023 год связано с тем, что в первом квартале 2022-го экономика продемонстрировала очень высокие показатели, и это создало высокую базу, пояснил журналистам логику ведомства федеральный чиновник. В целом же, по его словам, резкого спада, который прогнозировали многие аналитики весной, удалось избежать, траектория движения оказалась значительно более плавной. «Нижняя точка спада ожидается ведомством в конце первого — начале второго квартала 2023 года. В 2024–2025 годах Минэкономразвития закладывает восстановление экономики, выход на докризисный уровень (средний показатель ВВП 2021 года) произойдет к концу 2025 года».

Российская экономика январь 2024г.⁴

1. По оценке Минэкономразвития России, в январе 2024 года ВВП превысил уровень прошлого года на +4,6% г/г после +4,4% г/г в декабре. К уровню аналогичного месяца 2022 года ВВП увеличился на +1,9% (в декабре 2023 года +2,3% к уровню 2021 года).

2. Рост промышленного производства в январе ускорился до +4,6% г/г, что выше не только декабря (+2,7% г/г), но и ноября 2023 года (+4,5% г/г). К уровню двухлетней давности рост составил +1,6% после +0,4% в декабре прошлого года. Улучшение динамики связано, прежде всего, с восстановлением темпов роста в обрабатывающем секторе.

³ <https://www.rbc.ru/economics/17/08/2022/62fb84559a7947562171ac25>

⁴ https://www.economy.gov.ru/material/file/a49a2dd6e995ebd78b528f52636c23e/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_yanvar_2024_goda.pdf



3. Выпуск в обрабатывающей промышленности в январе продемонстрировал ускорение темпов до +7,5% г/г после +5,1% г/г в декабре, в основном за счёт отраслей, ориентированных на внутренний спрос. К уровню двухлетней давности: +4,6% в январе после +1,9% месяцем ранее. Наибольший положительный вклад в динамику обрабатывающих производств по итогам января продолжает вносить машиностроительный комплекс (+4,5 п.п.). Вместе с металлургическим и пищевым комплексами эти три сектора дали 89% совокупного роста выпуска обрабатывающих производств в январе.

3.1. Машиностроительный комплекс в январе продемонстрировал значительное увеличение темпов роста: +28,3% г/г (после +9,5% г/г в декабре) и вернулся к уровням октября–ноября 2023 года (+28,2% г/г и +29,1% г/г соответственно). Двухзначными темпами росли почти все подотрасли комплекса: производство компьютерного и электронного оборудования (+54,6% г/г), автопроизводство (+50,2% г/г), прочих транспортных средств (+12,9% г/г), электрооборудования (+11,7% г/г), машин и оборудования, не включённых в другие группировки (+8,0% г/г). По отношению к уровню двухлетней давности выпуск комплекса в целом вновь демонстрирует высокие темпы: +30,6% после +0,1% в декабре 2023 года.

3.2. Рост выпуска продукции металлургического комплекса в январе ускорился до +4,9% г/г после +2,8% г/г месяцем ранее (вклад в рост обрабатывающего сектора +1,0 п.п.). При этом металлургическое производство показало положительную динамику после сокращения 2 месяцем ранее (+0,1% г/г после -0,5% г/г). К уровню двухлетней давности в январе в целом по комплексу превышение выпуска на +2,3% после +1,9%.

3.3. В январе в разы ускорились темпы роста пищевой промышленности (+7,3% г/г после +1,9% г/г в декабре, вклад +1,1 п.п.) на фоне улучшения динамики во всех подотраслях: производство пищевых продуктов – +8,0% г/г после +4,4% г/г, производство напитков – +4,4% г/г после -0,3% г/г. К уровню двухлетней давности в целом по комплексу: +11,5% после +3,8% месяцем ранее.

3.4. Химическая промышленность в январе выросла на +6,8% г/г после +7,3% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,7 п.п.). Поддержку росту оказало производство химических веществ и продуктов (+6,8% г/г после +6,1% г/г). Уровень двухлетней давности по комплексу в целом в январе превышен на +1,1% в отличие от декабря, когда отмечался спад на -1,9%.

3.5. Признаки восстановления выпуска в январе продолжил демонстрировать деревообрабатывающий комплекс: +10,3% г/г после +9,4% г/г в декабре.

4. Добывающий сектор в январе 2024 года впервые с июня 2023 года вышел в положительную область: +0,8% г/г после -1,1% г/г в декабре. Значительный рост продемонстрировали добыча угля (+3,7% г/г после -6,5% г/г) и добыча прочих полезных ископаемых (+5,9% г/г после -14,5% г/г). Предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых также выросло (+14,3% г/г после +11,3% г/г в декабре). К уровню двухлетней давности: -3,0% (-2,7% месяцем ранее).

5. В январе 2024 года рост объёма строительных работ в годовом выражении составил +3,9% г/г после +8,7% г/г месяцем ранее, к уровню двухлетней давности – +17,5% (+19,8% в декабре 2023 года).

6. Объём оптовой торговли в январе вырос на +9,1% г/г (+14,7% г/г в декабре), к уровню двухлетней давности разрыв сократился: -1,5% после -6,7% месяцем ранее.

7. Выпуск продукции сельского хозяйства в январе составил -0,2% г/г после роста на +5,5% г/г в декабре 2023 года (к уровню двухлетней давности рост на +1,1%). По предварительным данным Росстата, в январе производство мяса увеличилось на +0,9% г/г (+1,8% г/г в декабре), молока – на +2,0% г/г (+3,4% г/г в декабре).

8. В январе 2024 года грузооборот транспорта снизился на -1,7% г/г (-0,4% г/г в декабре 2023 года), при этом спад к уровню двухлетней давности замедлился до -3,3% (-4,7% в декабре 2023 года).

9. В начале 2024 года продолжился рост показателей потребительского спроса. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в январе составил +8,0% г/г в реальном выражении после +9,0% г/г месяцем ранее (к уровню двухлетней давности рост на +3,1% после 1,4% месяцем ранее). Оборот розничной торговли в январе увеличился на +9,1% г/г в реальном выражении после +10,2% г/г в декабре (+0,9% к уровню января 2022 года, -1,3% в декабре 2023 года). Платные услуги населению в январе продемонстрировали ускорение роста до +6,2% г/г после +4,9% г/г месяцем ранее (+7,7% к январю 2022 года, +8,2% месяцем ранее). Темп роста оборота общественного питания в январе – +2,1% г/г после +10,2% г/г месяцем ранее (к уровню двухлетней давности рост на +14,2% после +19,1%).

10. Инфляция в январе 2024 года составила 7,44% г/г. По состоянию на 26 февраля 2024 года инфляция год к году составила 7,58% г/г. С начала года по 26 февраля потребительские цены выросли на 1,42%. Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в январе 2024 года составил +15,7% г/г после роста на +14,9% г/г в декабре 2023 года. В целом по промышленности в январе цены выросли на +19,4% г/г после роста на +19,2% г/г месяцем ранее.

11. Ситуация на рынке труда продолжает оставаться стабильной. Уровень безработицы в январе вернулся на уровень 2,9% от рабочей силы (3,0% в декабре 2023 года). В декабре (по последним оперативным данным) заработная плата в номинальном выражении выросла на +16,6% г/г и составила 103 815 рублей, в реальном выражении – ускорение роста до +8,5% г/г после +7,2% г/г месяцем ранее. По итогам 2023 года номинальная заработная плата увеличилась на +14,1% г/г и составила 73 709 рублей, реальная – выросла на +7,8% г/г. Рост реальных денежных доходов по итогам 2023 года составил +4,6% г/г (+4,0% к уровню 2021 года), ускорившись в 4 квартале до +6,8% г/г (наибольшие темпы роста с 2010 года). Реальные располагаемые доходы росли быстрее – +5,4% г/г по итогам года и +8,0% г/г в 4 квартале. Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов в 2023 году внесли оплата труда наёмных работников +4,2 п.п. (+7,3% г/г в реальном выражении) и доходы от предпринимательской деятельности +1,4 п.п. (+24,1% г/г). Положительный вклад также за счёт социальных выплат +0,4 п.п. (+1,8% г/г). При этом доходы от собственности внесли отрицательный вклад -3,2 п.п. (-40,7% г/г).



В феврале 2024 года⁵ потребительская инфляция замедлилась до 0,68% м/м, год к году изменение цен составило 7,69%. В секторе продовольственных товаров рост цен замедлился до 0,77% м/м за счет снижения темпов удорожания плодоовощной продукции до 3,01%, на остальные продукты питания рост цен сохранился практически на уровне января (0,44%). В сегменте непродовольственных товаров инфляция замедлилась до 0,26% на фоне снижения цен на электротовары, отечественные и импортные легковые автомобили. В секторе услуг цены изменились на 1,06% м/м.

За неделю с 5 по 11 марта 2024 года на потребительском рынке цены не изменились (0,00%), год к году темпы роста цен составили 7,60% г/г. В сегменте продовольственных товаров рост цен замедлился до 0,07%. Ускорило снижение цен на плодоовощную продукцию (-0,60%), на остальные продукты питания инфляция сохранилась практически на уровне прошлой недели (0,13%). На непродовольственные товары на отчетной неделе цены снизились на 0,08% при значительном снижении цен на отечественные легковые автомобили и ускорении удешевления электро- и бытовых приборов. В секторе услуг¹ цены снизились на 0,06% на фоне ускорения удешевления авиабилетов на внутренние рейсы. Потребительская инфляция в феврале 2024 года

1. Инфляция на потребительском рынке, по данным Росстата, в феврале 2024 года замедлилась до 0,68% м/м (в январе 2024 года: 0,86% м/м), с исключением сезонного фактора – до 0,51% м/м SA2. Год к году инфляция составила 7,69% г/г.

2. В сегменте продовольственных товаров в феврале рост цен замедлился до 0,77%, с исключением сезонного фактора – до 0,29% м/м SA (0,54 м/м SA месяцем ранее). На плодоовощную продукцию темпы роста цен снизились до 3,01% м/м при замедлении роста цен на все наблюдаемые виды овощей, картофель, а также фрукты и цитрусовые. На остальные продукты питания темпы роста цен сохранились практически на уровне января (0,44% м/м). Продолжили снижаться цены на мясо кур и яйца (-1,16% и -0,62% соответственно). Замедлился рост цен на масложировую и молочную продукцию, хлебобулочные, макаронные и крупяные изделия.

3. В сегменте непродовольственных товаров в феврале 2024 года инфляция снизилась до 0,26%, с исключением сезонного фактора рост цен замедлился до 0,36% м/м SA. На непродовольственные товары за исключением подакцизной продукции темпы роста цен снизились до 0,29% м/м. Подешевели отечественные и импортные легковые автомобили, телерадиотовары, средства связи, электро- и другие бытовые приборы, моющие и чистящие средства. На бензин цены практически не изменились (0,01%), на дизельное топливо цены снизились на 0,15%.

4. В секторе услуг в феврале 2024 года цены изменились на 1,06% м/м, с исключением сезонного фактора инфляция составила 1,00% м/м SA. Рост цен на санаторно-оздоровительные и экскурсионные услуги замедлился (0,77% и 0,32% соответственно).

Потребительская инфляция с 5 по 11 марта

5. За неделю с 5 по 11 марта 2024 года потребительские цены не изменились (0,00%), год к году темпы роста цен составили 7,60% г/г.

6. В сегменте продовольственных товаров рост цен замедлился до 0,07%. Ускорило снижение цен на плодоовощную продукцию (-0,60%): продолжили дешеветь огурцы, замедлился рост цен на помидоры и фрукты. На остальные продукты питания темпы роста цен сохранились практически на уровне прошлой недели (0,13%). Продолжили снижаться цены на яйца и мясо кур, подешевела свинина, замедлился рост цен на баранину, сахар, масложировую, молочную и хлебобулочную продукцию.

7. В сегменте непродовольственных товаров дефляция (-0,08%). Значительно подешевели отечественные автомобили (-1,75%), цены на иномарки практически не изменились (0,01%). Ускорило удешевление электро- и бытовых приборов (-0,63%), замедлился рост цен на медикаменты (до 0,07%). На бензин и дизель цены снизились (-0,02% и -0,04% соответственно).

8. В сегменте регулируемых, туристических и бытовых услуг зафиксировано снижение цен впервые с конца января 2024 года (-0,06%) на фоне ускорения удешевления авиабилетов на внутренние рейсы (-1,61%). Замедлился рост цен на услуги санаториев (0,18%). Темпы роста цен на наблюдаемые бытовые услуги также снизились (0,11%).

Мировые рынки

1. В феврале индекс продовольственных цен ФАО снизился на 0,7% м/м и на 10,5% г/г (в январе -0,9% м/м и -10,2% г/г), что было обусловлено значительным сокращением цен на зерновые (-5,0% м/м) и растительные масла (-1,3% м/м). Подорожали сахар (+3,2% м/м), мясо (+1,8% м/м) и молочная продукция (+1,1% м/м). В период с 5 по 11 марта на мировых рынках продовольствия цены выросли на 3,0% (-2,7% недель ранее). В годовом выражении в марте продовольственные товары подешевели на 9,7% г/г.

После снижения недель ранее выросли цены на пшеницу во Франции (+7,0%), белый сахар (+3,9%), сахар-сырец (+5,2%) и пальмовое масло (+6,1%). Продолжили увеличиваться котировки на кукурузу (+3,6%), соевые бобы (+2,6%) и соевое масло (+3,6%). После увеличения недель ранее сократились цены на говядину (-1,6%) и свинину (-2,2%). Продолжила снижаться стоимость пшеницы в США (-0,7%).

2. На мировом рынке удобрений продолжили расти цены (+2,9% после +5,9% недель ранее) за счет увеличения стоимости смешанных (+2,4%) и азотных удобрений (+3,3%). В годовом выражении в марте удобрения подорожали на 17,3% г/г.

3. На мировом рынке черных металлов цены сократились на 0,8% (-4,8% недель ранее) в связи с сокращением котировок на железную руду (-3,6%) и металлический прокат (-1,7%). Подорожали металлолом (+1,4%) и арматура (+0,9%). В годовом выражении в марте цены на черные металлы сократились на 15,4% г/г.

⁵https://www.economy.gov.ru/material/file/b48dcf561f9bba0781d9351e6448bdcf/o_tekushchey_cenovoy_situacii_13_marta_2024_goda.pdf



4. На рынке цветных металлов котировки продолжили рост (+2,3% после +1,8% недель ранее) за счет увеличения стоимости алюминия (+1,4%), меди (+1,9%) и никеля (+3,5%). В годовом выражении в марте цветные металлы подешевели на 10,5% г/г.

3.2. Социально-Экономическое положение Республики Бурятия

СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ РЕСПУБЛИКИ БУРЯТИЯ.⁶

Индекс промышленного производства по полному кругу производителей в январе 2024 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года равнялся 101,2 %, в том числе в добыче полезных ископаемых – 126,7 %, обрабатывающих производствах – 74,8 %, обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха – 114,0 %, водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 99,1 %. Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельскохозяйственные организации, крестьянские (фермерские) хозяйства, включая индивидуальных предпринимателей, хозяйства населения) в январе 2024 года в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 960,8 млн рублей. Индекс производства продукции сельского хозяйства равен 109,0 %. На конец января 2024 года поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий, по расчетам, составило 352,2 тыс. голов (на 0,9 % больше по сравнению с соответствующим периодом 2023 г.), из него коров – 133,8 (на 4,0 % меньше), поголовье свиней – 166,2 (на 0,1 % больше), овец и коз – 302,7 (на 1,1 % больше), птицы – 445,9 тыс. голов (на 3,9 % больше). В январе 2024 года в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 4,1 тыс. тонн, что по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года больше на 17,7 %, молока – 2,3 тыс. тонн (меньше на 9,1 %), яиц – 6,7 млн штук (больше на 0,8 %). Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» (по полному кругу), в январе 2024 года составил 1972,2 млн рублей или 106,2 % (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года. В январе 2024 года на территории республики введен в эксплуатацию 301 жилой дом (728 квартир) общей площадью 59,6 тыс. кв. метров. По сравнению с аналогичным периодом предыдущего года объем сданного в эксплуатацию жилья уменьшился на 39,1 %. Оборот розничной торговли в январе 2024 года составил 23,4 млрд рублей или 106,5 % (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года. Индекс потребительских цен в январе 2024 года к январю 2023 года составил 109,4 %, в том числе на продовольственные товары – 109,8 %, непродовольственные товары – 109,7 %, услуги – 107,8 %. Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная в декабре 2023 года в организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, включая средние предприятия, микро и малые предприятия (с учетом дорасчета), по предварительной оценке, составила 89281,7 рублей, что больше на 12,8 % по сравнению с декабрем 2022 года. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в декабре 2023 года соответствовала 103,6 % к уровню декабря 2022 года. Просроченная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности по состоянию на 1 февраля 2024 года составила 2,1 млн рублей. Задолженность по заработной плате увеличилась по сравнению с 1 февраля 2023 года в 5,6 раза, по сравнению с 1 января 2024 года осталась на прежнем уровне. В государственных учреждениях службы занятости населения на конец января 2024 года зарегистрированная численность безработных составила 1,7 тыс. человек или 60,1 % к соответствующему периоду 2023 года. В январе – декабре 2023 года в республике родилось 10244 человека, умерло – 11424, естественная убыль составила 1180 человек. По сравнению с соответствующим периодом 2022 года отмечалось уменьшение числа родившихся (на 6,7 %) и числа умерших (на 4,6 %).

Оборот организаций по полному кругу хозяйствующих субъектов по Республике Бурятия в январе 2024 года составил 55,1 млрд рублей или 104,9 % (в действующих ценах) к январю 2023 года и 62,2 % к декабрю 2023 года (в действующих ценах). Наибольшую долю в обороте организаций в январе 2024 года формировали организации с основным видом экономической деятельности «Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов» (30,1 %), «Добыча полезных ископаемых» (15,0 %), «Транспортировка и хранение» (14,7 %), «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» (11,0 %), «Обрабатывающие производства» (9,3 %).

⁶ https://03.rosstat.gov.ru/storage/document/document_publication_plan/2024-03/06/01-01-01%2001.pdf



Структура формирования оборота организаций по видам экономической деятельности в январе 2024 года (в процентах итогу)



Рис.4. https://03.rosstat.gov.ru/storage/document/document_publication_plan/2024-03/06/01-01-01%2001.pdf

Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная в декабре 2023 года в организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, включая средние предприятия, микро и малые предприятия (с учетом дорасчета), по предварительной оценке, составила 89281,7 рубль. Наблюдается увеличение заработной платы на 41,6 % по сравнению с ноябрем 2023 года и увеличение на 12,8 % – с декабрем 2022 года. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в декабре 2023 года соответствовала 141,2 % к уровню ноября 2023 года и 103,6 % к уровню декабря 2022 года.

Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, в декабре 2023 года составила 440,1 тыс. человек или 45,2 % от общей численности населения республики. Из них 417,0 тыс. человек были заняты в экономике республики и 23,1 тыс. человек не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной организации труда классифицируются как безработные). Уровень занятости населения в возрасте 15 лет и старше составил 55,2 %, уровень безработицы – 5,3 %. Уровень общей безработицы в декабре 2023 года, без учета учащихся и студентов дневной формы обучения и пенсионеров, оценивался в 4,6 % в возрасте 15 лет и старше. В государственных учреждениях службы занятости населения на конец января 2024 года зарегистрированная численность безработных составила 1,7 тыс. человек или 60,1 % к соответствующему периоду 2023 года. Уровень зарегистрированной безработицы достиг 0,4 %.

3.4. Анализ рынка коммерческой недвижимости.

Рынок недвижимости - это совокупность механизмов, обеспечивающих отчуждение полных или частичных прав собственности на объекты недвижимости от одного субъекта к другому; свободное формирование цен; перераспределение инвестиционных потоков и территорий между конкурирующими видами объектов и использования земель.

Объекты рынка недвижимости (сегменты рынка недвижимости) - это:

- жилье (жилые помещения)**
- коммерческая недвижимость**
- промышленная недвижимость**
- недвижимость социально-культурного назначения:**
- земля (земельные участки)**

Главными игроками на рынке земельных участков промышленного назначения являются Муниципальные образования Республики Бурятия, реализующие муниципальное имущество путем проведения аукционов на продажу и аренду земельных участков, государственное имущество реализуется Министерством Имущественных и земельных отношений Республики Бурятия.

На торги выставлялось право аренды и право приобретения в собственность земельных участков в Республике Бурятия рядом организаторов, при этом предложение к продаже права собственности и аренды земельных участков промышленного назначения было представлено не всеми организаторами торгов: только в ряде Муниципальных образований реализовывались земельные участки категории земли населенных пунктов или земли промышленности и иного специального назначения с промышленным видом использования.

Сегмент производственно-складской недвижимости является относительно неразвитым. Рынок развивается за счет неэксплуатируемых производств, частично функционирующих заводов или иных



производственно-складских комплексов, реконструкции складов и баз, оставшихся от торговой и промышленной инфраструктуры советского периода. Объекты недвижимости преимущественно находятся в удовлетворительном или хорошем состоянии. Также на рынке представлены объекты незавершенного строительства.

Существующий объем производственно-складских объектов Республики трудноопределим: в качестве производственных и складских объектов зачастую используются бывшие торговые площади или объекты свободного назначения, при этом, согласно данным мониторинга рынка качественные высококлассные объекты отсутствуют.

Спрос на рынке промышленно-складской недвижимости слабо выражен по отношению к земельно-имущественным комплексам. Отсутствие высококлассных объектов, неудовлетворительное состояние объектов смещает спрос в сторону земельных участков без улучшений, а именно земельных участков государственной и муниципальной собственности.

В равной степени спросом пользуются земельные участки, предлагаемые к продаже и предлагаемые в аренду под строительство объектов производственно-складского назначения. Число сделок с земельными участками промышленного назначения превосходит в 1,5 раза число сделок с промышленно-складскими комплексами.

Сделки по объектам, реализуемым в рамках процедуры банкротства, характеризуются значительным снижением первоначальной цены лота – вплоть до 10 раз.

Из ниже представленного анализа предложений, видно довольно большой и высокий разброс цен, который обусловлен не достаточным количеством более подробной информации, так как объявления не всегда указываются правильно. Соответственно в анализе рассматриваются Объекты как конкретно производственного назначения, либо складского, так и схожие по типу объекты.

5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства – объекты, расположенные на придорожной полосе и предназначенные для обслуживания транспортных средств (станции технического обслуживания, шиномонтажа, автосервисы, мойки), которые могут быть перепрофилированы под универсальные производственно-складские объекты.

Рис. 5. Фрагмент Справочника оценщика недвижимости 2023г. Производственно-складская недвижимость и сходные типы недвижимости. Под ред. Лейфера Л.А.

Таким образом, следует что оцениваемые объекты относятся к объектам придорожного сервиса, которые могут быть перепрофилированы под универсальные производственно-складские объекты.

Далее рассматривается анализ предложений схожих типов объектов.

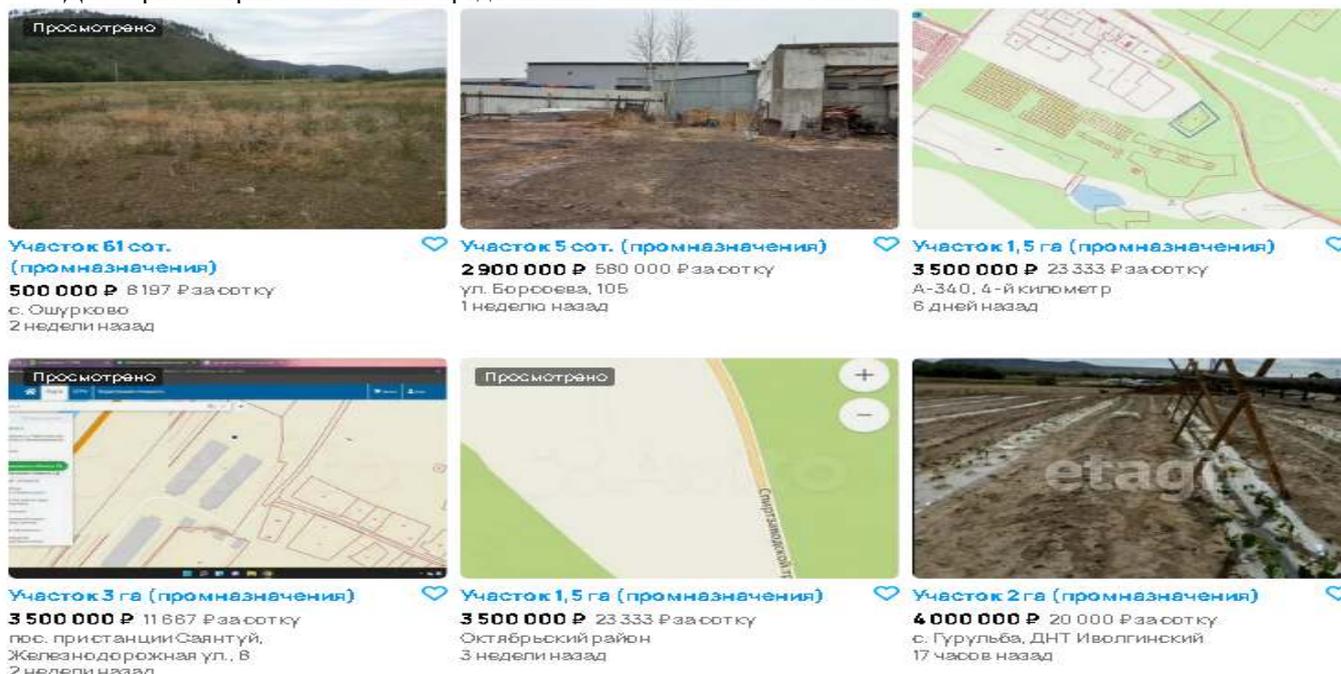


Рис. 6. Предложения земельных участков https://www.avito.ru/ulan-ude/zemelnye_uchastki/prodam/promnaznacheniya



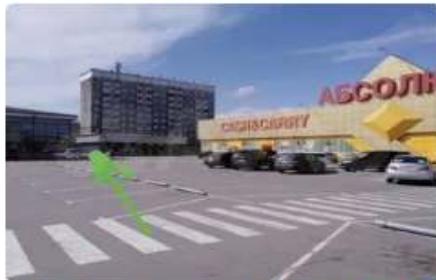
Участок 10 сот.
(промназначения)
4 000 000 Р 400 000 Р за сотку
Железнодорожный район
2 недели назад



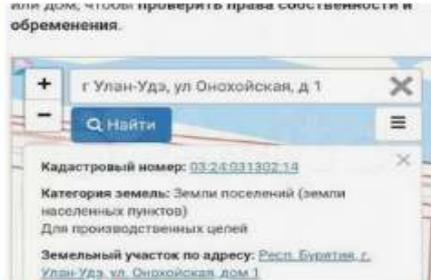
Участок 7, 9 сот.
(промназначения)
4 296 000 Р 544 051 Р за сотку
мкр-н Восточный, ул. Камова, 16
1 час назад



Участок 7, 2 сот.
(промназначения)
5 000 000 Р 694 444 Р за сотку
Приречная ул., 2Вк1
5 дней назад



Участок 1 сот. (промназначения)
6 500 000 Р 6 500 000 Р за сотку
Ключевская ул., 41
2 недели назад



Участок 94 сот.
(промназначения)
6 500 000 Р 69 149 Р за сотку
Онохойская ул., 1
3 недели назад



Участок 70 сот.
(промназначения)
6 999 999 Р 100 000 Р за сотку
мкр-н Кирзаавод
4 дня назад



Участок 4, 5 сот.
(промназначения)
7 500 000 Р 1 666 667 Р за сотку
Октябрьский район
3 недели назад



Участок 96 сот.
(промназначения)
7 600 000 Р 81 250 Р за сотку
Хоринская ул., 1А
2 недели назад



Участок 70 сот.
(промназначения)
7 600 000 Р 111 429 Р за сотку
Железнодорожный район
2 недели назад



Участок 57 сот.
(промназначения)
6 000 000 Р 140 351 Р за сотку
с. Нижний Саянтуй, Молодёжная ул., 6
2 дня назад



Участок 17 сот.
(промназначения)
6 000 000 Р 470 588 Р за сотку
Корабельная ул., 32



Участок 74, 6 сот.
(промназначения)
6 200 000 Р 109 626 Р за сотку
Забайкальская ул., 11
3 недели назад

Рис. 6. Предложения земельных участков https://www.avito.ru/ulan-ude/zemelnye_uchastki/prodam/promnaznacheniya



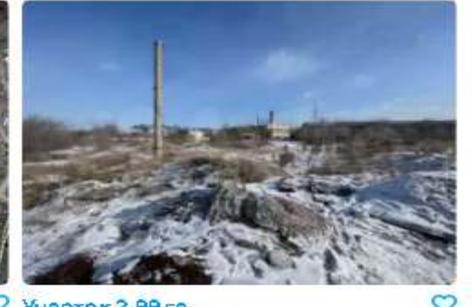
 <p>Просмотрено</p>		<p>Ученный Категория земель Земли поселений (земли населенных пунктов) Кадастровая стоимость 1 916 673,84 руб. Площадь 3 600 м² (Уточненная площадь) Адрес Бурятия респ, г Улан-Удэ, 1 км. Спиртзаводской трассы</p>
<p>Участок 74, 8 сот. (промназначения) 6 500 000 Р 113 636 Р за сотку Забайкальская ул., 2 1 неделю назад</p>	<p>Участок 10 сот. (промназначения) 9 500 000 Р 950 000 Р за сотку мкр-н Батарейка 2 недели назад</p>	<p>Участок 36 сот. (промназначения) 10 000 000 Р 277 778 Р за сотку Октябрьский район 2 дня назад</p>
		 <p>Просмотрено</p>
<p>Участок 21,1 сот. (промназначения) 15 000 000 Р 710 900 Р за сотку ул. Сахьяновой, 9 3 недели назад</p>	<p>Участок 1,31 га (промназначения) 16 000 000 Р 122 137 Р за сотку мкр-н Южный, ул. Богграда 3 недели назад</p>	<p>Участок 17 сот. (промназначения) 23 000 000 Р 1 352 941 Р за сотку Красногвардейская ул., 12 2 недели назад</p>
	 <p>Просмотрено</p>	
<p>Участок 20 сот. (промназначения) 25 000 000 Р 1 250 000 Р за сотку Советская ул.</p>	<p>Участок 3,33 га (промназначения) 26 000 000 Р 78 078 Р за сотку Домостроительная ул., 16/1 2 недели назад</p>	<p>Участок 2,99 га (промназначения) 26 447 750 Р 95 143 Р за сотку Домостроительная ул. 1 день назад</p>
		
<p>Участок 100 сот. (промназначения) 66 500 000 Р 665 000 Р за сотку ул. Лимонова, 77А 1 день назад</p>		

Рис. 6. Предложения земельных участков https://www.avito.ru/ulan-ude/zemelnye_uchastki/prodam/promnaznacheniya



 <p>25 500 000 ₪ 300 000 ₪/сот.</p> <p>Земельный участок 85 сот. ул. Домостроительная р-н Силикатный п</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>59 700 000 ₪ 300 000 ₪/сот.</p> <p>Земельный участок 199 сот. ул. Домостроительная р-н Силикатный п</p> <p>Показать телефон</p>
 <p>163 500 000 ₪ 300 000 ₪/сот.</p> <p>Земельный участок 545 сот. ул. Домостроительная, д. 6/н р-н Силикатный п</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>15 000 000 ₪ 300 000 ₪/сот.</p> <p>Земельный участок 50 сот. ул. Домостроительная р-н Силикатный п</p> <p>Показать телефон</p>
 <p>6 850 000 ₪ 7 888 888 ₪ 329 169 ₪/сот.</p> <p>Земельный участок 20.81 сот. ул. Куйбышева р-н Центр города</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>15 000 000 ₪ 441 176 ₪/сот.</p> <p>Земельный участок 34 сот. ул. Тюленина р-н Матросова п</p> <p>Показать телефон</p>
 <p>15 000 000 ₪ 478 011 ₪/сот.</p> <p>Земельный участок 31.38 сот. ул. Забайкальская р-н Силикатный п</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>6 900 000 ₪ 7 888 888 ₪ 511 111 ₪/сот.</p> <p>Земельный участок 13.5 сот. ул. 104 квартал р-н 104 квартал</p> <p>Показать телефон</p>

Рис.7. Предложения о продаже земельных участков [https://ulan-ude.etagi.com/commerce/?type\[\]=land&type\[\]=dev_land&orderId=pricem2asc](https://ulan-ude.etagi.com/commerce/?type[]=land&type[]=dev_land&orderId=pricem2asc)



 <p>1/2</p> <p>19 500 000 ₹ 19 600 000 ₹ 688 316 ₹/сот.</p> <p>Земельный участок 28.33 сот. ул. Приречная р-н Авторынок на Приречной</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/16</p> <p>15 000 000 ₹ 709 555 ₹/сот.</p> <p>Земельный участок 21.14 сот. ул. Сахьяновой р-н ТСК</p> <p>Показать телефон</p>
 <p>1/6</p> <p>Рекомендуем вам</p> <p>12 800 000 ₹ 752 941 ₹/сот.</p> <p>Земельный участок 17 сот. ул. Ермаковская р-н Батарейка</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/9</p> <p>35 000 000 ₹ 892 174 ₹/сот.</p> <p>Земельный участок 39.23 сот. ул. Хоца Намсараева р-н Элеватор</p> <p>Показать телефон</p>
 <p>1/20</p> <p>Отдельный вход</p> <p>8 000 000 ₹ 8 400 000 ₹ 1 217 660 ₹/сот.</p> <p>Земельный участок 6.57 сот. 1/1 эт. ул. Свободы р-н Центр города</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/6</p> <p>8 800 000 ₹ 1 437 910 ₹/сот.</p> <p>Земельный участок 6.12 сот. 1/1 эт. ул. Сахьяновой, д. 20 р-н ТСК</p> <p>Показать телефон</p>

Рис.7. Предложения о продаже земельных участков [https://ulan-ude.etagi.com/commerce/?type\[\]=land&type\[\]=dev_land&orderId=pricem2asc](https://ulan-ude.etagi.com/commerce/?type[]=land&type[]=dev_land&orderId=pricem2asc)





Коммерческая земля 40 сот. за 25 млн. руб.
УСН

Улан-Удэ
Республика Бурятия, Улан-Удэ, р-н Железнодорожный, улица Хад Намсареев

Предлагю к продаже земельный участок в одном из центральных районов г. Улан-Удэ. Участок расположен на пересечении улиц Хад-Намсареев и Железнодорожной, выгодное расположение для бизнеса. Участок площадью 40 сот. (3300 кв. м). Удобное расположение. Общественный транспорт.

[Позвонить телефону](#)

[Написать сообщение](#)

Оптовый

Документы

Интернет-транзакция

[+7 914 091-14...](#)
[В избранное](#)
[Пожаловаться](#)



Коммерческая земля 27 сот. за 3.1 млн. руб.
УСН

Тальмы мкр.
Республика Бурятия, Улан-Удэ, р-н Октябрьский, Тальмы мкр. улица Волочаевская

Полностью действующая и в отличном состоянии АЗС - 27 соток земли в собственности, - капитальное здание 1 этаж, 2 колонны, гараж, 3 - 50 м2, 4 бочка (МВ92.91. Давление топлива) - резервуар. Бочка воющая в отличном состоянии очень красиво. Справный трафик...

[Позвонить телефону](#)

Оптовый

Документы

Интернет-транзакция

[+7 914 050-26...](#)
[В избранное](#)
[Пожаловаться](#)



Коммерческая земля 17 сот. за 2.5 млн. руб.
УСН

Улан-Удэ
Республика Бурятия, Улан-Удэ, р-н Октябрьский, Пролетарская улица

Исх. 42422704 Продаются 3 земельных участка по 6,6 и 3 сотки. Вид разрешенного использования для размещения водно-туристической базы. Очень удобное месторасположение, в пяти минутах от центра. Можно использовать под турбазу либо для зоны отдыха. Рядом прокатывает.

[Позвонить телефону](#)

[Написать сообщение](#)

Документы

Интернет-транзакция

[+7 980 530-11...](#)
[В избранное](#)
[Пожаловаться](#)



Коммерческая земля 68 сот. за 13.5 млн. руб.
УСН

Улан-Удэ
Республика Бурятия, Улан-Удэ, р-н Железнодорожный, Трактовая улица, 26

Продан производственную базу по адресу: г. Улан-Удэ, ул. Трактовая, 20А. На территории площадью 6793 м2 расположены: колодезь и теплые капитальные парники и складские помещения. Имеется водопровод с открытыми пандусами в обоих сторонах к/д путей, для погрузки и разгр...

[Позвонить телефону](#)

[Написать сообщение](#)

[+7 980 530-19...](#)
[В избранное](#)
[Пожаловаться](#)



Коммерческая земля 68 сот. за 13.5 млн. руб.
УСН

Улан-Удэ
Республика Бурятия, Улан-Удэ, р-н Железнодорожный, Трактовая улица, 26

Продан производственную базу по адресу: г. Улан-Удэ, ул. Трактовая, 20А. На территории площадью 6793 м2 расположены: колодезь и теплые капитальные парники и складские помещения. Имеется водопровод с открытыми пандусами в обоих сторонах к/д путей, для погрузки и разгр...

[Позвонить телефону](#)

[Написать сообщение](#)

[+7 980 530-19...](#)
[В избранное](#)
[Пожаловаться](#)
[ID](#)
[IB](#)
[...](#)



Коммерческая земля 60 сот. за 24 млн. руб.
УСН

Улан-Удэ
Республика Бурятия, Улан-Удэ, р-н Советский

Продается база на Пролетарском проспекте, 502 километр, расположена на земельном участке общей площадью 6000 квадратных метров. На территории расположены здание склада и тепловой станция площадью 4211 квадратных метр. Есть две подстанции. Территория базы охраняет...

[Позвонить телефону](#)

[Написать сообщение](#)

[+7 914 050-26...](#)
[В избранное](#)
[Пожаловаться](#)

Рис 8. Предложения о продаже коммерческих земельных участков ЦИАН <https://ulan-ude.cian.ru/kupit-kommercheskiy-uchastok/>



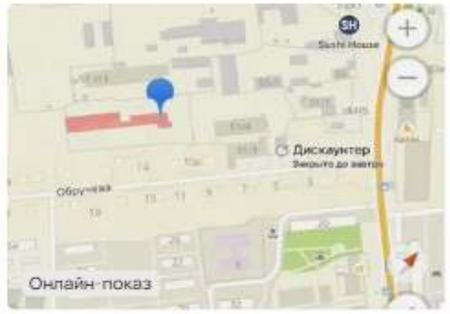
 <p>Онлайн-показ</p>	 <p>Онлайн-показ</p>	 <p>Просмотрено</p> <p>Онлайн-показ</p>
<p>Производство, 385.2 м² 3 477 831 Р 9 029 Р за м² ул. Красной Звезды, 42 р-н Октябрьский 1 неделю назад</p>	<p>Здание, 310 м² 10 900 000 Р 35 181 Р за м² Ботаническая ул., 33Д р-н Железнодорожный</p>	<p>Цивилёва 42 к1 263 м² 13 150 000 Р 50 000 Р за м² ул. Цивилёва, 42к1 р-н Железнодорожный 4 дня назад</p>
		 <p>Просмотрено</p>
<p>Свободного назначения, 106 м² 8 500 000 Р 80 189 Р за м² ул. Дебрюлюбова, 5 р-н Железнодорожный 3 недели назад</p>	<p>Продам производственное помещение, 102 м² 10 000 000 Р 98 039 Р за м² Ермаковская ул., 32 р-н Советский 3 дня назад</p>	<p>База на Бурводе 12 000 000 Р 40 000 Р за м² ул. Строителей, 35Б р-н Советский 3 недели назад</p>
 <p>Онлайн-показ</p>		 <p>Онлайн-показ</p>
<p>Свободного назначения, 81 м² 4 300 000 Р с НДС 53 086 Р за м² Читинская ул., 34 р-н Железнодорожный 1 неделю назад</p>	<p>Продам производственное помещение, 100.6 м² 3 000 000 Р 29 821 Р за м² ДНТ Современник р-н Советский 2 недели назад</p>	<p>Продаётся помещение свободного назначения 65 000 000 Р 224 868 Р за м² ул. Ленина, 23 р-н Советский 3 недели назад</p>
	 <p>Онлайн-показ</p>	 <p>Просмотрено</p> <p>Онлайн-показ</p>
<p>Свободного назначения, 268.8 м² 4 722 Р за м² ↓ посёлок Звёздный, Ясная ул., 134 р-н Октябрьский 1 день назад</p>	<p>Продам нежилое здание, 1850 м² 5 946 Р за м² Кабанская ул., 51 р-н Советский 1 неделю назад</p>	<p>Производственная база 8000м² с помещениями 1553м² 2 750 Р за м² Ботаническая ул., 40Б р-н Железнодорожный 1 неделю назад</p>

Рис.9. Предложения универсальных производственно-складских объектов и гаражных объектов на сайте авито. https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam



Гараж, 23 м²
 970 000 Р
 железобетонный
 ул. Бабушкина
 р-н Октябрьский



Гараж, 23 м²
 960 000 Р
 кирпичный
 ул. Мокрова, 10
 р-н Октябрьский
 5 дней назад



Гараж, 22 м²
 960 000 Р
 железобетонный
 Октябрьский район
 р-н Октябрьский
 1 неделю назад



Гараж, > 30 м²
 1 000 000 Р
 железобетонный, охрана
 мкр-н Энергетик
 Октябрьский



Гараж, > 30 м²
 1 000 000 Р
 железобетонный
 мкр-н 148В
 р-н Октябрьский



Гараж, 26 м²
 1 000 000 Р
 железобетонный
 Тарбагатайская ул.
 р-н Советский



Гараж, 26 м²
 1 000 000 Р
 кирпичный
 ул. Трубочеева, 152А
 р-н Октябрьский
 6 дней назад



Гараж, > 30 м²
 1 000 000 Р
 железобетонный
 гаражно-строительный кооператив №
 320, с12
 р-н Железнодорожный
 1 неделю назад



Гараж, > 30 м²
 1 000 000 Р
 железобетонный
 мкр-н Загорск
 р-н Железнодорожный
 1 неделю назад



Гараж, 21 м²
 1 000 000 Р
 железобетонный
 Октябрьский район
 р-н Октябрьский
 1 неделю назад



Гараж, > 30 м²
 1 000 000 Р
 железобетонный
 102-й мкр-н
 р-н Октябрьский
 1 неделю назад



Гараж, 25 м²
 1 000 000 Р
 кирпичный
 ул. Трубочеева, 152А
 р-н Октябрьский
 2 недели назад

Рис.8а. Предложения гаражных объектов на сайте авито. https://www.avito.ru/ulan-ude/garazhi_i_mashinomesta/prodam/garazh-ASgBAgICakSYA~QQqAjsVQ?f=ASgBAQECAkSYA~QQqAjsVQFangwk4qsB3qsBAUXGmgwWeyJmcm9Tljo5NTAwMDAsInRvIjowfQ&p=2&s=1



Гараж, 28 м²
1100 000 Р
 железобетонный
 Железнодорожный район
 р-н Железнодорожный
 2 недели назад



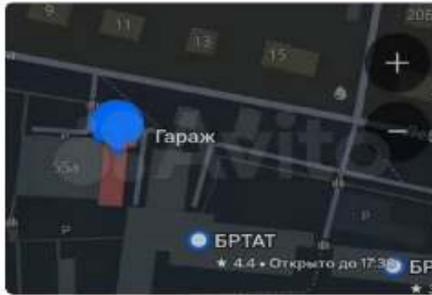
Гараж, 20 м²
1100 000 Р
 железобетонный
 гаражно-строительный кооператив №
 181, 7
 р-н Октябрьский
 3 недели назад



Гараж, > 30 м²
1100 000 Р
 железобетонный
 ул. Революции 1905 года
 р-н Железнодорожный
 3 недели назад



Гараж, 20 м²
1200 000 Р
 железобетонный, охрана
 ул. Жердева, 118
 р-н Октябрьский
 2 недели назад



Гараж, > 30 м²
1200 000 Р
 железобетонный
 ул. Лебедева
 р-н Октябрьский
 2 недели назад



Гараж
1200 000 Р
 железобетонный
 ул. Жердева, 90А
 р-н Октябрьский
 3 недели назад



Гараж
1200 000 Р
 железобетонный
 ул. Борова, 73
 р-н Советский
 3 недели назад



Гараж, 22 м²
1250 000 Р
 железобетонный
 ул. Телецентр
 р-н Октябрьский
 1 неделю назад



Гараж, > 30 м²
1270 000 Р
 железобетонный, охрана
 ул. Антонова, 2К
 р-н Железнодорожный
 1 день назад



Гараж, 20 м²
1470 000 Р
 железобетонный
 Боевая ул.
 р-н Октябрьский
 1 неделю назад

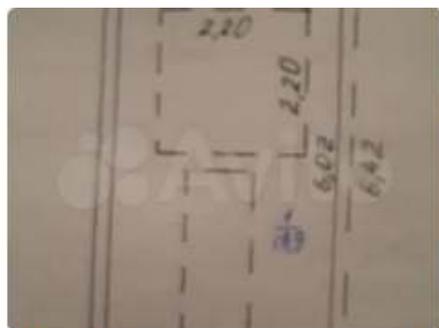


Гараж, > 30 м²
1500 000 Р
 железобетонный
 ул. Лимонова
 р-н Железнодорожный
 4 дня назад



Гараж, 29 м²
1500 000 Р
 железобетонный
 Октябрьский район
 р-н Октябрьский
 1 неделю назад

Рис.8а. Предложения гаражных объектов на сайте авито. https://www.avito.ru/ulan-ude/garazhi_i_mashinomesta/prodam/garazh-ASgBAgICAKSYA~OOqAjsVQ?f=ASgBAQECAKSYA~OOqAjsVQFAngwk4qsB3qsBAUXGmgwWeyJmcm9tIjo5NTAwMDAsInRvIjowfQ&p=2&s=1

Гараж, 20 м²**2 000 000 Р**

железобетонный, охрана
47-й квартал, Конечная ул., 3
р-н Октябрьский
3 недели назад

♥ Гараж, > 30 м²**2 500 000 Р**

железобетонный
Октябрьский район
р-н Октябрьский
1 неделю назад

♥ Просмотрено Гараж, > 30 м²**2 700 000 Р**

железобетонный
ул. Трубанчева, 154
р-н Октябрьский
3 дня назад

♥ Просмотрено Гараж, > 30 м²**3 500 000 Р**

железобетонный, охрана
Октябрьский район
р-н Октябрьский
1 день назад

♥ Гараж, > 30 м²**7 755 000 Р**

железобетонный, охрана
Октябрьский район
р-н Октябрьский
1 неделю назад

♥ Гараж, 30 м²**13 500 000 Р**

железобетонный
мкр-н Восточный, ул. Королева
р-н Железнодорожный
1 неделю назад

Рис.8а. Предложения гаражных объектов на сайте авито. https://www.avito.ru/ulan-ude/garazhi_i_mashinomesta/prodam/garazh-ASgBAgICAKSYA~QQqAjsVQ?f=ASgBAQECAkSYA~QQqAjsVQFangwk4qsB3qsBAUXGmgwWeyJmcm9tIjo5NTAwMDAsInRvIjowfQ&p=2&s=1

Вывод:

На основании приведенного обзора можно сделать следующие выводы:

1. рынок недвижимости на момент оценки имеет все признаки неактивного рынка: - совершение сделок на нерегулярной основе, - снижение объемов и уровня активности, - существенное увеличение разницы между ценами спроса и предложения, - существенное изменение цен за короткий период, - отсутствие информации о текущих ценах.

2. Производственно-складская недвижимость, довольно специфичные объекты, чаще всего на открытом рынке можно встретить объявления о продаже Производственной Базы или промышленной базы, на текущий момент по Республике Бурятия, очень много уже не действующих производственно-промышленных заводов, некоторые из них и вовсе находятся в заброшенном состоянии. Такие объекты встречается по всей Республике.

3. Разброс цен предложений в данном сегменте рынка достаточно большой, срок экспозиции объектов на рынке недвижимости составляет около года а то и более 2-4лет. Цены на производственно складскую недвижимость наиболее аналогичной недвижимости в виде гаражей или боксов варьируются от 4722 руб. / кв.м. до 53 086 руб. Так же стоит учесть, что можно встретить в объявлениях на продажу здания свободного назначения, которые можно использовать под производство, но чаще всего это коммерческие объекты под торговлю, среднее значение цен по Улан-Удэ на помещения производственного назначения или складского, похоже на гаражные боксы варьируются от 4722 руб, - 30 000 руб. кв.м. в зависимости от физического состояния, местоположения, состояния и наличия коммуникаций и т.д. Наиболее дорогие объекты представлены на рынке в виде объектов – готового бизнеса – автосервис, шиномонтаж, автомастерская и так далее, в данном сегменте цены варьируется от 50 000 руб./ кв.м. и выше, а так же подобные здания возможно использовать как помещения свободного назначения под любую коммерческую деятельность. В большей степени в анализе рассматривались здания в виде гаражей, так как согласно анализу наиболее эффективного использования, данный вариант соответствует техническому и физическому назначению.

4. В объявлениях о продаже земельных участков зачастую можно встретить в объявлениях название «Промназначения», действительно в данном разделе встречаются объявления земли для промышленности цены



на такие участки варьируются от 87 руб./кв.м. до 16 666 руб./ кв.м. наиболее распространенное название это земельные участки для коммерческого использования.

Исходя из Анализа можно сделать вывод и том, что зачастую информация в объявлениях указывается неверно, или неточно, и чаще всего недостаток информации можно встретить в объявлениях производственно-складской недвижимости.

Исходя из экономической ситуации в Республике Бурятия, можно сделать не однозначный вывод, цены на коммерческую недвижимость то падают, то вновь растут, многое зависит от собственников, кто продают недвижимость, это вызывает очень большой разброс цен а так же не развитость рынка. На текущий момент производственно-складская либо административно-производственная недвижимость, представлена на рынке в виде старых заброшенных зданий, зданий в удовлетворительном состоянии, небольшое количество предложений где производственные базы продаются в хорошем состоянии, но цены на такие объекты значительно высоки. В Республике нет такого потенциала, у покупателей, вкладывать деньги в покупку полуразрушенных зданий, рынок стоит на месте, особенно в условиях кризиса, который связан с условиями пандемии и текущим экономическим положением. Так же стоит отметить что объекты в плохом состоянии на текущий момент мало пользуются спросом, помимо этого на рынке присутствует много более современных и технологичных объектов подобного назначения, гаражных боксов, складских зданий и помещений и т.д.

3.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Исходя из анализа рынка, Оценщик выделил основные факторы, определяющие величину стоимости в исследуемом сегменте рынка.

Условия продажи (снижение цены в процессе торгов)

Информация о сделках с недвижимостью носит конфиденциальный характер, что неизбежно, ведет к использованию в оценочной практике цен предложений. Оценщик полагает, что цена сделки, вероятно, будет находиться в интервале цен спроса и предложения и потому, будет отличаться от начального уровня цены предложения. Разницу между ценой сделки и ценой предложения принято называть скидкой, а сам процесс достижением компромисса – *торгом*.

Величины возможных скидок на торг установлены в соответствие с аналитическими исследованиями, проведенными Л.А. Лейфером (Справочник оценщика недвижимости – 2023 / Н.Новгород)

Диапазон скидок на торг для объектов гаражных боксов, составляет от 10,2% до 20,2%.

Справочник оценщика недвижимости-2023. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 363. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	16,3%	10,6%	22,0%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	15,4%	10,0%	20,8%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,6%	12,0%	23,2%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21,0%	14,3%	27,7%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,2%	10,2%	20,2%

Рис. 9. Фрагмент справочника оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Под ред. Лейфера. Л.А. стр. 409.



Под **неактивным** понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты

61

Справочник оценщика недвижимости-2023. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом, прежде всего, коммерческие объекты, находящиеся в отдаленных районах и небольших населенных пунктах. Сюда могут быть отнесены крупнейшие и дорогостоящие имущественные комплексы, а также объекты недвижимости, характеризующиеся крайне ограниченным количеством потенциальных покупателей.

Рис. 9а. Фрагмент справочника оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Под ред. Лейфера. Л.А. стр. 61-62.

Величина скидок на торг может зависеть от многих факторов: и от состояния экономики, и от местоположения, и от активности рынка, и от качественных характеристик объекта. Выбор конкретного значения этой величины осуществляется оценщиком внутри приведенного диапазона с учетом факторов ликвидности, характерных для объекта оценки. Так же стоит учитывать, что рынок на момент оценки имеет все признаки неактивности, низкий уровень торговой активности, большой разброс цен, производственно-складской сегмент практически не имеет потенциальных покупателей, и не пользуется спросом. Гаражные объекты имеют свою специфику, так как их возможно использовать как боксы для автомобилей, как склад, как СТО и т.д.

Фактор рыночных условий (дата продажи/предложения).

Под корректировкой цен на рыночные условия понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Цена зависит от таких факторов как инфляция в регионе, спрос на данный тип недвижимости, количество предложений на рынке и т.п. Вклад данного фактора в изменение цены отличается для различных сегментов рынка, и определяется по выявленной динамике цен.

Фактор местоположения объекта недвижимости.

Данный фактор имеет большое значение, но больше для коммерческих объектов, т.е. торговой недвижимости, офисной, сферы услуг, общественного питания. В целом по г. Улан-Удэ, производственно-складской сегмент, представлен во всех районах и частях города, они расположены как и в центральной части, так и по окраинам города, цены в зависимости от местоположения отличаются не существенно. Что касается гаражных боксов то по территории города они расположены, достаточно обширно, как в виде гаражных кооперативов, так и виде отдельных зданий, так и на территориях отдельно стоящих предприятий или производственных баз.

Фактор физического состояния объекта

На рынке рассматриваемого сегмента представлено достаточно большое количество предложений заброшенных объектов, так как в перестроечные времена, многие объекты были законсервированы, не достроены, заброшены и многое другое, более современных объектов производства в Улан-Удэ нет. Соответственно рынок ограничен старыми объектами недвижимости, и физическое состояние объекта играет немаловажную роль на стоимость.

Фактор площади объекта

Площадь объекта влияет на рыночную стоимость, так как более крупные объекты имеет меньший удельный показатель стоимости, чем у объектов меньшей площади. Но для рынка производственных объектов зачастую это не оказывает влияния, так как это наиболее дешевый сегмент на рынке, а так же основная часть предложений и существующих объектов, продаются в комплексе как производственная база, промышленная база. Гаражные боксы зачастую варьируются в диапазоне площадей

3.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимые для оценки

Стоимость объектов недвижимости производственно-складского сегмента в виде гаражных боксов по г. Улан-Удэ колеблется от 4722 руб. / кв.м. до 53086 руб. / кв.м., в областном центре т.е. г. Улан-Удэ, средний диапазон аналогичных с оцениваемыми объектами варьируется от 4722 руб./кв.м. до 30 000 руб./кв.м.. Так же стоит учесть, что можно встретить в объявлениях на продажу здания свободного назначения, которые можно использовать под производство или иную коммерческую недвижимость.

Рынок на момент оценки имеет все признаки неактивности, низкий уровень торговой активности, большой разброс цен, производственно-складской сегмент практически не имеет потенциальных покупателей, и не пользуется спросом.

На рынке рассматриваемого сегмента представлено достаточно большое количество предложений заброшенных объектов, так как в перестроечные времена, многие объекты были законсервированы, не достроены, заброшены и многое другое, более современных объектов производства в Улан-Удэ нет. Соответственно рынок ограничен старыми объектами недвижимости, и физическое состояние объекта играет немаловажную роль на стоимость.



4. ОСНОВНЫЕ ПОДХОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для целей настоящего Федерального стандарта (ФСО № 7) объектами оценки могут выступать объекты недвижимости - застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству.

Согласно МСФО 13, предприятие должно оценивать справедливую стоимость обязательства или долевого инструмента следующим образом:

(а) используя котируемую на активном рынке цену на идентичную единицу, удерживаемую другой стороной как актив, при наличии такой цены.

(б) при отсутствии такой цены, используя другие наблюдаемые исходные данные, такие как цена, котируемая на рынке, который не является активным для идентичной единицы, удерживаемой другой стороной как актив.

(с) при отсутствии наблюдаемых цен, описанных в подпунктах (а) и (б), используя другой метод оценки, такой как:

(i) доходный подход (например, метод оценки по приведенной стоимости, при котором учитываются будущие потоки денежных средств, которые участник рынка ожидал бы получить от обязательства или долевого инструмента, который он удерживает как актив).

(ii) рыночный подход (например, используя котируемые цены на аналогичные обязательства или долевые инструменты, удерживаемые другими сторонами как активы).

Методы оценки

Предприятие должно использовать такие методы оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используя уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные.

Цель использования метода оценки заключается в том, чтобы установить цену, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях. Тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход и доходный подход. Основные аспекты данных подходов кратко описаны в пунктах. Предприятие должно использовать методы оценки, совместимые с одним или несколькими из данных подходов для оценки справедливой стоимости.

Вывод: исходя из текущего положения в экономике РФ, а так же социально-экономического положения Республики Бурятия, невозможно говорить об «Активности рынка», разброс цен достаточно большой, сделки не производятся совсем, либо присутствует какой либо фактор вынужденной продажи в условиях кризиса.

4.1. Определение стоимости объекта оценки затратным подходом.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Стоимость воспроизводства определяется как сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с учетом применения идентичных материалов и технологий.

Стоимость замещения определяется как сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки.

При использовании затратного подхода рыночная стоимость определяется путем прямого и косвенного учета всей совокупности затрат, необходимых для воспроизводства (замещения) соответствующего объекта с учетом его доставки и установки по месту использования.

Затратный подход к оценке объектов недвижимости за вычетом накопленного износа и устареваний предусматривает возможность оценки следующими методами: сравнительной стоимости единицы, стоимости укрупненных элементов, количественного анализа, индексный метод.

В затратном подходе стоимость объекта недвижимости равна стоимости земельного участка плюс стоимость улучшений с учетом предпринимательской прибыли за вычетом накопленного износа и устареваний.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

При этом, исходя из сущности затратного подхода, под возможностью заменить объект оценки понимается возможность создания (строительства) новой точной копии или объекта замещения.

По нашему мнению для нежилых помещений данный подход не является предпочтительным, так как искажает действительную на дату оценки рыночную стоимость. Объект оценки не является отдельно стоящим зданием. Выделение стоимости отдельных помещений из общей стоимости затрат на возведение всего строения (с учетом приобретения прав аренды земельного участка) приводит к ошибочным результатам.

Исходя из этого, Оценщик считает, что не существует возможности заменить объект оценки другим объектом, поскольку строительство нежилого здания не является способом приобретения отдельных помещений, а является специфическим, высокоорганизованным видом предпринимательства, для осуществления которого необходимы особые материальные и организационные ресурсы, разрешения и согласования.



Затратный подход не применялся для зданий, так как на текущий момент данный подход не отражает рыночной ситуации на рынке недвижимости и цен в строительстве, для аналогичных объектов гаражного назначения.

4.2. Основные этапы процедуры оценки в рамках доходного подхода

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Для производственно складской недвижимости данный подход может дать не корректный результат, так как арендные ставки не столь высоки и могут указываться не корректно, поэтому доходный подход не применялся. В основном предложения об аренде производственно-складского сегмента, это предложения металлических ангаров, или небольших складских помещений для хранения товаров и т.д. В данном случае определить точную недозагрузку достаточно сложно.

Доходный подход не применялся, так как для данного метода недостаточное количество информации, и не достоверная для емких расчетов с использованием доходного подхода,

4.3. Основные этапы процедуры оценки в рамках сравнительного подхода

Рыночный (сравнительный) подход — совокупность методов оценки стоимости объекта недвижимости, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами недвижимости, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Исходной предпосылкой применения рыночного подхода к оценке недвижимости является наличие развитого рынка недвижимости. В основе данного метода лежат следующие принципы оценки недвижимости:

принцип спроса и предложения (существует взаимосвязь между потребностью в объекте недвижимости и ограниченностью ее предложения);

принцип замещения (осведомленный, разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем цена приобретения (предложения) на том же рынке другого объекта недвижимости, имеющего аналогичную полезность).

Сущность рыночного подхода к оценке стоимости недвижимости состоит в формировании заключения о рыночной стоимости объекта на основании обработки данных о ценах сделок (купи-продажи или аренды) с объектами, подобными (аналогичными) объекту оценки по набору ценообразующих факторов (объектами сравнения). При этом имеется в виду, что понятие рыночной стоимости по сути своей совпадает с понятием равновесной цены, которая оказывается функцией только количественных характеристик исчерпывающе полной совокупности ценообразующих факторов, определяющих спрос и предложение для объектов сравнения.

Элементы и единицы сравнения. Число элементов сравнения весьма велико, число их сочетаний — бесконечно велико, в результате приходится ограничиваться только теми объективно контролируемыми факторами, которые влияют на цены сделок наиболее существенным образом.

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов (объектов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования. В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой. В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах изменение каждого фактора из этого набора.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;



в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с объектами, являющимися аналогами оцениваемого.

Данный подход применяется так как для расчетов есть необходимые данные по объектам аналогам, данные о местоположении, цена предложения, площадь и физическое состояние объекта.

5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1. Расчет стоимости земельных участков сравнительным подходом

В рамках настоящего Отчета Оценщик может использовать метод сравнения продаж.

Алгоритм действия таков.

Формирование выборки объектов-аналогов.

Определения элементов сравнения.

Определение по каждому элементу сравнения степени отличия каждого аналога от объекта оценки.

Определение корректировок по каждому из элементов.

Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога.

Определение рыночной стоимости объекта оценки как средневзвешенного значения скорректированных цен аналогов.

5.2. Описание объектов-аналогов для земельных участков

Источники информации об объектах-аналогах должны отвечать принципу достоверности, при этом используемая информация должна быть достаточной для идентификации объекта в качестве объекта-аналога.

Источники информации об объектах-аналогах должны отвечать принципу достоверности, при этом используемая информация должна быть достаточной для идентификации объекта в качестве объекта-аналога.

В случае неполной информации о значениях основных ценообразующих факторов объекта-аналога необходим его фактический осмотр Оценщиком.

Объекты-аналоги должны быть сопоставимы с оцениваемым объектом, права на который оцениваются, по значениям основных ценообразующих факторов:

а) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным. Подобранные Аналоги наиболее сопоставимы по назначению, и физическим и техническим характеристикам и многое другое.

б) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

Таблица 13. Описание и подбор аналогов для земельных участков

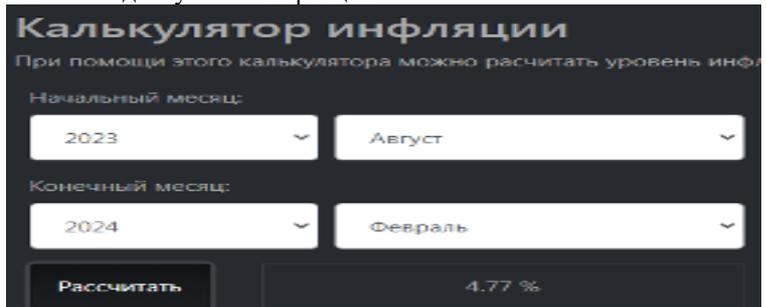
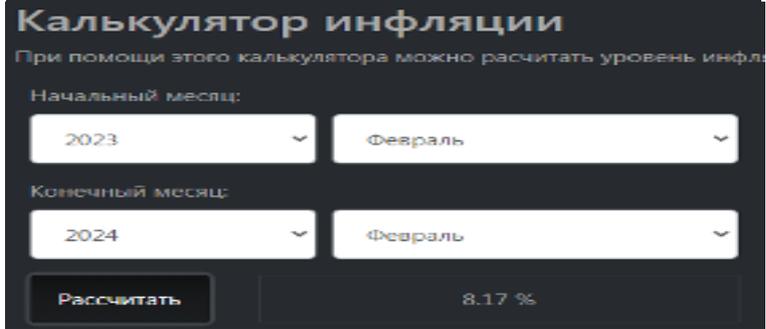
Характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2
Назначение	для размещения зданий	коммерческое использование – для размещения зданий	коммерческое использование
Цена предложения, руб.	оценка	1 600 000	3 100 000
Дата предложения	15.03.2024	13.09.2023	09.03.2023
Общая площадь, кв.м.	182/ 221	540	1121
Цена 1 кв.м., руб.	оценка	2 962,96	2 765,39
Собственность	общая долевая собственность	Собственность	Собственность
Местоположение	РБ, г. Улан-Удэ, ул. Красноармейская 28	Республика Бурятия, Улан-Удэ, микрорайон Шишковка, ул. лысогорская р-н Железнодорожный	Республика Бурятия, Улан-Удэ, р-н Кирзавод, ул. Моховая р-н Октябрьский
Наличие благоустройств	Электроосвещение	Имеет возможность подключения	Имеет возможность подключения
Местонахождение в черте города	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки, территории промзон	спальные микрорайоны жилой среднеэтажной и малоэтажной постройки	спальные микрорайоны малоэтажной застройки, промышленные зоны
Ссылка	-	https://onrealt.ru/ulan-ude/kypit-uchastok/61697337	https://ulan-ude.etagi.com/commerce/6625389/



Определения поправок и порядок их внесения

Оценщиком вносятся корректировки в цены сходных объектов по всем основным факторам ценообразования. Отказ от использования каких-либо основных ценообразующих факторов должен быть обоснован. При этом корректировки вносятся последовательно и должны проводиться отдельно по каждому фактору ценообразования с обоснованием величины каждой корректировки.

Таблица 14. Обоснование корректировок для земельных участков

Корректировка по элементу	Аналоги	Поправка а %	Обоснование корректировки																													
Корректировка на дату	1 2	+4,77 +8,17	<p>Так как на рынке сейчас нет подходящих объектов, которые максимально бы подходили по площади и назначению, на момент оценки участки по г. улан-удэ в больше степени представлены под магазины, общественно деловую застройку и имеют достаточно большую площадь, расчеты производились на основании данных прошлого года с учетом инфляции.</p>  																													
Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой продажи, % Для всех земельных участков	1 2	-17,2 -17,2	<p>Данная корректировка приводит цену предложения к цене продажи, т.е. учитывает скидку на торг при продаже объекта недвижимости. Скидка на торг в нашем случае составит – 17,2%, так как данные участки принадлежат к группе участков как и под индустриальную застройку, так и под объекты связанные с автотранспортом (гаражного назначения), оценщиком было принято решение использовать поправку на торг в размере – 17,2 % . Согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2022», под редакцией Лейфера. Л.А. Том Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг, Коэффициенты капитализации.</p> <p><small>Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2023 г.)</small></p> <p>Таблица 124. Значения скидки на торг на не активном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков, Расширенный интервал</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Класс объектов</th> <th colspan="2">Неактивный рынок</th> </tr> <tr> <th>Среднее</th> <th>Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="3">Цены предложений объектов</td> </tr> <tr> <td>Земельные участки под индустриальную застройку</td> <td>17,9%</td> <td>10,8% 24,3%</td> </tr> <tr> <td>Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)</td> <td>15,7%</td> <td>9,2% 22,2%</td> </tr> <tr> <td>Земельные участки сельскохозяйственного назначения</td> <td>20,3%</td> <td>12,6% 28,1%</td> </tr> <tr> <td>Земельные участки под жилую застройку (МЖС)</td> <td>15,9%</td> <td>9,3% 22,5%</td> </tr> <tr> <td>Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)</td> <td>13,7%</td> <td>7,6% 19,8%</td> </tr> <tr> <td>Земельные участки под объекты рекреации</td> <td>18,3%</td> <td>11,7% 24,9%</td> </tr> <tr> <td>Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)</td> <td>17,2%</td> <td>10,2% 24,3%</td> </tr> </tbody> </table>	Класс объектов	Неактивный рынок		Среднее	Расширенный интервал	Цены предложений объектов			Земельные участки под индустриальную застройку	17,9%	10,8% 24,3%	Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	15,7%	9,2% 22,2%	Земельные участки сельскохозяйственного назначения	20,3%	12,6% 28,1%	Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	15,9%	9,3% 22,5%	Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	13,7%	7,6% 19,8%	Земельные участки под объекты рекреации	18,3%	11,7% 24,9%	Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	17,2%	10,2% 24,3%
Класс объектов	Неактивный рынок																															
	Среднее	Расширенный интервал																														
Цены предложений объектов																																
Земельные участки под индустриальную застройку	17,9%	10,8% 24,3%																														
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	15,7%	9,2% 22,2%																														
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	20,3%	12,6% 28,1%																														
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	15,9%	9,3% 22,5%																														
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	13,7%	7,6% 19,8%																														
Земельные участки под объекты рекреации	18,3%	11,7% 24,9%																														
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	17,2%	10,2% 24,3%																														



<p>Корректировки на местоположение % Для всех оцениваемых земельных участков они будут одинаковы.</p>	<p>1 2</p>	<p>0 0</p>	<p>В данном случае корректировка не потребуется, так как местоположение объектов схожи по экономическим зонам в пределах города, все объекты расположены в районе среднеэтажной застройки, советской малоэтажной постройки, все объекты в окружении имеют производственные и промышленные объекты и т.д.</p> <table border="1" data-bbox="694 268 1500 712"> <tr> <td data-bbox="694 268 901 448"> <p>Высотная (многоквартирная) жилая застройка</p> </td> <td data-bbox="901 268 1412 448"> <p>Районы многоэтажной жилой недвижимости независимо от года постройки: спальные микрорайоны, современные кварталы. Жилые микрорайоны старой советской застройки («хрущевки», «сталинки», «гостинки» и т.д.), а также новые спальные микрорайоны, жилые комплексы (построенные позднее 1990-х гг.). Территории данных ТТЗ включают в себя магазины шаговой доступности, коммунально-бытовые объекты и прочие объекты внутренней инфраструктуры.</p> </td> <td data-bbox="1412 268 1500 448"> <p>V</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="694 448 901 712"> <p>Окраины города, промзоны</p> </td> <td data-bbox="901 448 1412 712"> <p>Зоны фабрик, заводов, сооружений коммунально-бытового назначения, а также их окрестности. Отдельно стоит выделить районы, которые можно рассматривать как моногорода, концентрирующиеся вокруг большого промышленного комплекса. На этих территориях, кроме основных производств обычно размещаются объекты логистики, крупные складские комплексы. К данному типу ТТЗ относятся также окраины населенного пункта, расположенные на значительном удалении от центра административного района. Данные зоны могут накладываться на зоны жилой недвижимости различных типов, если они находятся на значительном удалении от центра населенного пункта, ближе к границе города.</p> </td> <td data-bbox="1412 448 1500 712"> <p>VI</p> </td> </tr> </table>	<p>Высотная (многоквартирная) жилая застройка</p>	<p>Районы многоэтажной жилой недвижимости независимо от года постройки: спальные микрорайоны, современные кварталы. Жилые микрорайоны старой советской застройки («хрущевки», «сталинки», «гостинки» и т.д.), а также новые спальные микрорайоны, жилые комплексы (построенные позднее 1990-х гг.). Территории данных ТТЗ включают в себя магазины шаговой доступности, коммунально-бытовые объекты и прочие объекты внутренней инфраструктуры.</p>	<p>V</p>	<p>Окраины города, промзоны</p>	<p>Зоны фабрик, заводов, сооружений коммунально-бытового назначения, а также их окрестности. Отдельно стоит выделить районы, которые можно рассматривать как моногорода, концентрирующиеся вокруг большого промышленного комплекса. На этих территориях, кроме основных производств обычно размещаются объекты логистики, крупные складские комплексы. К данному типу ТТЗ относятся также окраины населенного пункта, расположенные на значительном удалении от центра административного района. Данные зоны могут накладываться на зоны жилой недвижимости различных типов, если они находятся на значительном удалении от центра населенного пункта, ближе к границе города.</p>	<p>VI</p>																																																																																																																																																				
<p>Высотная (многоквартирная) жилая застройка</p>	<p>Районы многоэтажной жилой недвижимости независимо от года постройки: спальные микрорайоны, современные кварталы. Жилые микрорайоны старой советской застройки («хрущевки», «сталинки», «гостинки» и т.д.), а также новые спальные микрорайоны, жилые комплексы (построенные позднее 1990-х гг.). Территории данных ТТЗ включают в себя магазины шаговой доступности, коммунально-бытовые объекты и прочие объекты внутренней инфраструктуры.</p>	<p>V</p>																																																																																																																																																											
<p>Окраины города, промзоны</p>	<p>Зоны фабрик, заводов, сооружений коммунально-бытового назначения, а также их окрестности. Отдельно стоит выделить районы, которые можно рассматривать как моногорода, концентрирующиеся вокруг большого промышленного комплекса. На этих территориях, кроме основных производств обычно размещаются объекты логистики, крупные складские комплексы. К данному типу ТТЗ относятся также окраины населенного пункта, расположенные на значительном удалении от центра административного района. Данные зоны могут накладываться на зоны жилой недвижимости различных типов, если они находятся на значительном удалении от центра населенного пункта, ближе к границе города.</p>	<p>VI</p>																																																																																																																																																											
<p>Корректировка на площадь, % Для всех земельных участков</p>	<p>1 2</p>	<p>0 0</p>	<p>В данном случае поправка не принимается. Согласно «Справочнику оценщика недвижимости 2022г», под редакцией Лейфера. Л.А. Том Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг, Коэффициенты капитализации. (стр. 115).</p> <p style="text-align: right;">Таблица 31</p> <table border="1" data-bbox="694 884 1500 1137"> <caption>Земельные участки под коммерческую застройку. Данные, усредненные по России</caption> <thead> <tr> <th rowspan="2">Площадь, сот.</th> <th colspan="10">аналог</th> </tr> <tr> <th>0-50</th> <th>50-100</th> <th>100-200</th> <th>200-300</th> <th>300-400</th> <th>400-500</th> <th>500-600</th> <th>600-700</th> <th>700-800</th> <th>800-900</th> <th>900-1000</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0-50</td> <td>1,00</td> <td>1,77</td> <td>2,54</td> <td>3,31</td> <td>3,94</td> <td>4,57</td> <td>5,20</td> <td>5,83</td> <td>6,46</td> <td>7,09</td> <td>7,72</td> </tr> <tr> <td>50-100</td> <td>0,58</td> <td>1,00</td> <td>1,43</td> <td>1,87</td> <td>2,23</td> <td>2,54</td> <td>2,92</td> <td>3,27</td> <td>3,61</td> <td>3,95</td> <td>4,29</td> </tr> <tr> <td>100-200</td> <td>0,39</td> <td>0,70</td> <td>1,06</td> <td>1,30</td> <td>1,55</td> <td>1,77</td> <td>1,97</td> <td>2,14</td> <td>2,31</td> <td>2,46</td> <td>2,61</td> </tr> <tr> <td>200-300</td> <td>0,30</td> <td>0,53</td> <td>0,77</td> <td>1,00</td> <td>1,19</td> <td>1,38</td> <td>1,51</td> <td>1,64</td> <td>1,77</td> <td>1,89</td> <td>2,00</td> </tr> <tr> <td>300-400</td> <td>0,25</td> <td>0,45</td> <td>0,64</td> <td>0,84</td> <td>1,00</td> <td>1,14</td> <td>1,26</td> <td>1,38</td> <td>1,49</td> <td>1,59</td> <td>1,68</td> </tr> <tr> <td>400-500</td> <td>0,20</td> <td>0,39</td> <td>0,56</td> <td>0,74</td> <td>0,88</td> <td>1,00</td> <td>1,11</td> <td>1,21</td> <td>1,30</td> <td>1,39</td> <td>1,47</td> </tr> <tr> <td>500-600</td> <td>0,15</td> <td>0,35</td> <td>0,51</td> <td>0,65</td> <td>0,79</td> <td>0,90</td> <td>1,00</td> <td>1,09</td> <td>1,18</td> <td>1,25</td> <td>1,33</td> </tr> <tr> <td>600-700</td> <td>0,13</td> <td>0,33</td> <td>0,47</td> <td>0,61</td> <td>0,72</td> <td>0,83</td> <td>0,92</td> <td>1,00</td> <td>1,08</td> <td>1,15</td> <td>1,22</td> </tr> <tr> <td>700-800</td> <td>0,11</td> <td>0,30</td> <td>0,43</td> <td>0,56</td> <td>0,67</td> <td>0,77</td> <td>0,85</td> <td>0,93</td> <td>1,00</td> <td>1,07</td> <td>1,13</td> </tr> <tr> <td>800-900</td> <td>0,09</td> <td>0,28</td> <td>0,41</td> <td>0,53</td> <td>0,63</td> <td>0,72</td> <td>0,80</td> <td>0,87</td> <td>0,94</td> <td>1,00</td> <td>1,06</td> </tr> <tr> <td>900-1000</td> <td>0,07</td> <td>0,27</td> <td>0,38</td> <td>0,50</td> <td>0,59</td> <td>0,66</td> <td>0,73</td> <td>0,79</td> <td>0,85</td> <td>0,91</td> <td>0,96</td> </tr> </tbody> </table>	Площадь, сот.	аналог										0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000	0-50	1,00	1,77	2,54	3,31	3,94	4,57	5,20	5,83	6,46	7,09	7,72	50-100	0,58	1,00	1,43	1,87	2,23	2,54	2,92	3,27	3,61	3,95	4,29	100-200	0,39	0,70	1,06	1,30	1,55	1,77	1,97	2,14	2,31	2,46	2,61	200-300	0,30	0,53	0,77	1,00	1,19	1,38	1,51	1,64	1,77	1,89	2,00	300-400	0,25	0,45	0,64	0,84	1,00	1,14	1,26	1,38	1,49	1,59	1,68	400-500	0,20	0,39	0,56	0,74	0,88	1,00	1,11	1,21	1,30	1,39	1,47	500-600	0,15	0,35	0,51	0,65	0,79	0,90	1,00	1,09	1,18	1,25	1,33	600-700	0,13	0,33	0,47	0,61	0,72	0,83	0,92	1,00	1,08	1,15	1,22	700-800	0,11	0,30	0,43	0,56	0,67	0,77	0,85	0,93	1,00	1,07	1,13	800-900	0,09	0,28	0,41	0,53	0,63	0,72	0,80	0,87	0,94	1,00	1,06	900-1000	0,07	0,27	0,38	0,50	0,59	0,66	0,73	0,79	0,85	0,91	0,96
Площадь, сот.	аналог																																																																																																																																																												
	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000																																																																																																																																																		
0-50	1,00	1,77	2,54	3,31	3,94	4,57	5,20	5,83	6,46	7,09	7,72																																																																																																																																																		
50-100	0,58	1,00	1,43	1,87	2,23	2,54	2,92	3,27	3,61	3,95	4,29																																																																																																																																																		
100-200	0,39	0,70	1,06	1,30	1,55	1,77	1,97	2,14	2,31	2,46	2,61																																																																																																																																																		
200-300	0,30	0,53	0,77	1,00	1,19	1,38	1,51	1,64	1,77	1,89	2,00																																																																																																																																																		
300-400	0,25	0,45	0,64	0,84	1,00	1,14	1,26	1,38	1,49	1,59	1,68																																																																																																																																																		
400-500	0,20	0,39	0,56	0,74	0,88	1,00	1,11	1,21	1,30	1,39	1,47																																																																																																																																																		
500-600	0,15	0,35	0,51	0,65	0,79	0,90	1,00	1,09	1,18	1,25	1,33																																																																																																																																																		
600-700	0,13	0,33	0,47	0,61	0,72	0,83	0,92	1,00	1,08	1,15	1,22																																																																																																																																																		
700-800	0,11	0,30	0,43	0,56	0,67	0,77	0,85	0,93	1,00	1,07	1,13																																																																																																																																																		
800-900	0,09	0,28	0,41	0,53	0,63	0,72	0,80	0,87	0,94	1,00	1,06																																																																																																																																																		
900-1000	0,07	0,27	0,38	0,50	0,59	0,66	0,73	0,79	0,85	0,91	0,96																																																																																																																																																		
<p>Корректировка на функциональное использование</p>	<p>1 2</p>	<p>0 0</p>	<p>В данном случае исходя из фактического использования, оцениваемые участки имеют вид использования под здания гаражи, Все рассматриваемые объекты аналоги относятся к коммерческой застройке, что говорит о схожести использования участков. Согласно «Справочнику оценщика недвижимости 2022г», под редакцией Лейфера. Л.А. Том Земельные участки. Часть 1 и Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг, Коэффициенты капитализации.</p> <table border="1" data-bbox="710 1400 1476 1523"> <tr> <td data-bbox="710 1400 901 1523"> <p>2</p> </td> <td data-bbox="901 1400 1077 1523"> <p>Земельные участки под коммерческую застройку</p> </td> <td data-bbox="1077 1400 1252 1523"> <p>Земли населенных пунктов Земли промышленности</p> </td> <td data-bbox="1252 1400 1364 1523"> <p>Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания</p> </td> <td data-bbox="1364 1400 1476 1523"> <p>4.1-4.10, 3.2-3.10, 7.2.1-7.2.3</p> </td> </tr> </table> <p style="text-align: center;">Таблица 5. Продолжение.</p> <table border="1" data-bbox="710 1590 1476 2018"> <tr> <td data-bbox="710 1590 901 2018"></td> <td data-bbox="901 1590 1077 2018"></td> <td data-bbox="1077 1590 1252 2018"></td> <td data-bbox="1252 1590 1364 2018"></td> <td data-bbox="1364 1590 1476 2018"> <p>Земельные участки для размещения административных и офисных зданий делового и коммерческого назначения, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии Обслуживание автотранспорта Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок автомобильных станций (бензиновых, газовых), размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса, размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей</p> </td> </tr> </table>	<p>2</p>	<p>Земельные участки под коммерческую застройку</p>	<p>Земли населенных пунктов Земли промышленности</p>	<p>Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания</p>	<p>4.1-4.10, 3.2-3.10, 7.2.1-7.2.3</p>					<p>Земельные участки для размещения административных и офисных зданий делового и коммерческого назначения, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии Обслуживание автотранспорта Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок автомобильных станций (бензиновых, газовых), размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса, размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей</p>																																																																																																																																																
<p>2</p>	<p>Земельные участки под коммерческую застройку</p>	<p>Земли населенных пунктов Земли промышленности</p>	<p>Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания</p>	<p>4.1-4.10, 3.2-3.10, 7.2.1-7.2.3</p>																																																																																																																																																									
				<p>Земельные участки для размещения административных и офисных зданий делового и коммерческого назначения, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии Обслуживание автотранспорта Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок автомобильных станций (бензиновых, газовых), размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса, размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей</p>																																																																																																																																																									

При выполнении корректировок существует вероятность того, что по объективным причинам были неучтены какие-то ценообразующие факторы. Для определения средневзвешенной стоимости объекта оценки, необходимо определить вес результатов, полученных после корректировки цен предложений аналогов.



Наибольший вес придается аналогу, который по своим параметрам является наиболее близким с оцениваемым. Степень близости можно определить по количеству выполненных корректировок его цены. Следовательно, чем больше корректировок цены аналога, тем меньше его вес при формировании итоговой стоимости объекта оценки. Учитывая, что вес корректировок должен быть обратно пропорционален количеству корректировок, можно предложить следующее правило его расчета. Источник: <http://www.top-ocenka.com/ocenka-blog24.html/>

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

где, К – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

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

S_1 - сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

В расчет суммы введенных корректировок и последующий расчет весовых коэффициентов не включается величина скидки на торг, т.к. скидка на торг не является корректировкой на количественные и качественные характеристики объектов-аналогов, она применяется для приведения цены предложения к цене предполагаемой сделки. Поэтому скидка на торг учитывается до проведения всех последующих корректировок, поскольку для проведения корректировок все ценовые характеристики должны иметь однородную структуру. Скидка на торг не выражает ни особенности мотивации сделки, ни изменение рыночных условий во времени, которые определяют эти поправки. («Оценка недвижимости», Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов, г. Москва, 2011 год).

Таблица 16. Расчет справедливой стоимости земельного участка 182 кв.м.

	Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2
1	2	3	4	5
1	Цена предложения, руб.	оценка	1 500 000	3 100 000
2	Общая площадь, кв.м.	182	540,00	1 121,00
3	Цена 1 кв.м., руб. (стр.1 / стр.2)	оценка	2 778	2 765
4	Корректировка на условия сделки, %	оценка	4,8%	8,2%
5	Скорректированная цена, руб./кв.м. (стр.3 x стр.4)	оценка	2 910	2 991
6	Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой продажи, %	оценка	-17,2%	-17,2%
7	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.5 x стр.6)	оценка	2 410	2 477
8	Корректировки на местоположение %	оценка	0,0%	0,0%
9	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.7 x стр.8)	оценка	2 410	2 477
10	Корректировка на площадь, %	оценка	0,0%	0,0%
11	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.9 x стр.10)	оценка	2 410	2 477
12	Корректировка на инженерно-геологические условия, %	оценка	0,0%	0,0%
13	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.11 x стр.12)	оценка	2 410	2 477
14	Корректировка на наличие подъезда к участку, %	оценка	0,0%	0,0%
15	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.13 x стр.14)	оценка	2 410	2 477
16	Общая сумма корректировок по модулю i- го аналога (S_i)	оценка	5%	8%
17	Общая сумма корректировок по модулю +1 i- го аналога (S_i+1)		1,05	1,08
18	Обратно пропорциональный коэффициент i- го аналога [$1/(S_i+1)$]		0,95	0,93
19	Сумма обратно пропорциональных весовых коэффициентов по всем аналогам		1,88	
20	Удельный вес i- го аналога	-	0,51	0,49
21	Сумма удельных весов объектов аналогов	-	1	
22	Удельный вес аналога в рыночной стоимости объекта оценки, руб./кв.м. (стр.15 x стр.20 / стр.21)	-	1 222	1 221
23	Итого рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки (столбец 4+5)		2 443	
24	Общая площадь объекта оценки, кв.м		182	
25	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (стр.23 x стр.24)		444 588	
26	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (с учетом округления до 1 000)		445 000	



Таким образом справедливая стоимость земельного участка общей площадью 182 кв.м., определенная с помощью сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки, составляет (с учетом округления и без НДС):

445 000

(четыреста сорок пять тысяч) рублей

Таблица 17. Определение стоимости земельного участка площадью 221 кв.м.

	Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2
1	2	3	4	5
1	Цена предложения, руб.	оценка	1 500 000	3 100 000
2	Общая площадь, кв.м.	221	540,00	1 121,00
3	Цена 1 кв.м., руб. (стр.1 / стр.2)	оценка	2 778	2 765
4	Корректировка на условия сделки, %	оценка	4,8%	8,2%
5	Скорректированная цена, руб./кв.м. (стр.3 х стр.4)	оценка	2 910	2 991
6	Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой продажи, %	оценка	-17,2%	-17,2%
7	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.5 х стр.6)	оценка	2 410	2 477
8	Корректировки на местоположение %	оценка	0,0%	0,0%
9	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.7 х стр.8)	оценка	2 410	2 477
10	Корректировка на площадь, %	оценка	0,0%	0,0%
11	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.9 х стр.10)	оценка	2 410	2 477
12	Корректировка на инженерно-геологические условия, %	оценка	0,0%	0,0%
13	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.11 х стр.12)	оценка	2 410	2 477
14	Корректировка на наличие подъезда к участку, %	оценка	0,0%	0,0%
15	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.13 х стр.14)	оценка	2 410	2 477
16	Общая сумма корректировок по модулю i- го аналога (Si)	оценка	5%	8%
17	Общая сумма корректировок по модулю +1 i- го аналога (Si+1)		1,05	1,08
18	Обратно пропорциональный коэффициент i- го аналога [1/(Si+1)]		0,95	0,93
19	Сумма обратно пропорциональных весовых коэффициентов по всем аналогам		1,88	
20	Удельный вес i- го аналога	-	0,51	0,49
21	Сумма удельных весов объектов аналогов	-	1	
22	Удельный вес аналога в рыночной стоимости объекта оценки, руб./кв.м. (стр.15 х стр.20 / стр.21)	-	1 222	1 221
23	Итого рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки (столбец 4+5)		2 443	
24	Общая площадь объекта оценки, кв.м		221	
25	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (стр.23 х стр.24)		539 856	
26	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (с учетом округления до 1 000)		540 000	

Таким образом справедливая стоимость земельного участка общей площадью 221 кв.м., определенная с помощью сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки, составляет (с учетом округления и без НДС):

540 000

(пятьсот сорок тысяч) рублей

5.3. Определение справедливой стоимости нежилых зданий (гаражей) в рамках сравнительного подхода

В рамках настоящего Отчета Оценщик может использовать метод сравнения продаж.

Алгоритм действия таков.

Формирование выборки объектов-аналогов.

Определения элементов сравнения.

Определение по каждому элементу сравнения степени отличия каждого аналога от объекта оценки.

Определение корректировок по каждому из элементов.

Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога.

Определение рыночной стоимости объекта оценки как средневзвешенного значения скорректированных цен аналогов.



5.3.1. Описание объектов-аналогов для сооружений

Источники информации об объектах-аналогах должны отвечать принципу достоверности, при этом используемая информация должна быть достаточной для идентификации объекта в качестве объекта-аналога.

Источники информации об объектах-аналогах должны отвечать принципу достоверности, при этом используемая информация должна быть достаточной для идентификации объекта в качестве объекта-аналога.

В случае неполной информации о значениях основных ценообразующих факторов объекта-аналога необходим его фактический осмотр Оценщиком.

Объекты-аналоги должны быть сопоставимы с оцениваемым объектом, права на который оцениваются, по значениям основных ценообразующих факторов:

а) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным. Подобранные Аналоги наиболее сопоставимы по назначению, и физическим и техническим характеристикам и многое другое.

б) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

Таблица 18. Подбор аналогов для зданий

Характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Назначение	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание
Цена предложения, руб.	оценка	1 000 000	1 500 000	1 100 000
Тип объекта	гараж (бокс)	гараж (бокс- склад)	гараж (бокс) / нежилое- склад	гараж (бокс) / нежилое- склад
Дата предложения	оценка	26.02.2024	13.03.2024	21.02.2024
Общая площадь, кв.м.	152,4 / 189,7	75	110	100
Цена 1 кв.м., руб.	оценка	13 333,33	13 636,36	11 000,00
Местоположение	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Красноармейская 28	р-н Восточный, ул. Антонова	Республика Бурятия, Улан-Удэ, ул. Лимонова р-н Железнодорожный	Республика Бурятия, Улан-Удэ, ул. Революции 1905 года р-н Железнодорожный
Инженерное обеспечение	Электроснабжение	электроснабжение	электроснабжение	электроснабжение
Этажность	1, имеются смотровые ямы	1	1	1
Физическое состояние	Среднее в хорошем техническом состоянии -152,4 кв.м. Сред/удовл, имеются повреждения -187,9 кв.м.	среднее , пригодно для использования	среднее , пригодно для использования	среднее , пригодно для использования
Типовая зона в пределах города	Среднеэтажная жилая застройка, рядом есть промышленные объекты, гаражные кооперативы	Среднеэтажная жилая застройка, рядом есть промышленные объекты, гаражные кооперативы	Среднеэтажная жилая застройка, рядом есть промышленные объекты, гаражные кооперативы	Среднеэтажная жилая застройка, рядом есть промышленные объекты, гаражные кооперативы
Ссылка на источник	-	https://ulan-ude.etagi.com/garages/9019232/	https://www.avito.ru/ulan-ude/garazhi_i_mashin_omesta/garazh_30_m_2494664468	https://www.avito.ru/ulan-ude/garazhi_i_mashin_omesta/garazh_30_m_1775985645

5.3. Обоснование корректировок для определения стоимости зданий

Оценщиком вносятся корректировки в цены сходных объектов по всем основным факторам ценообразования. Отказ от использования каких-либо основных ценообразующих факторов должен быть обоснован. При этом корректировки вносятся последовательно и должны проводиться отдельно по каждому фактору ценообразования с обоснованием величины каждой корректировки.

Согласование цен сходных объектов должно производиться, только если разница между максимальным значением скорректированной цены сходного объекта и минимальным значением скорректированной цены сходного объекта составляет не более 40%. Если разница между максимальным значением скорректированной



цены сходного объекта и минимальным значением скорректированной цены сходного объекта составляет более 40%, то Оценщик обосновывает такое превышение разницы.

Значение суммарной корректировки (модуля частных корректировок) по каждому из выбранных объектов-аналогов должно составлять не более 40% (без учета поправки на торг). Если суммарное значение корректировки составляет более 40% от цены сделки/предложения на продажу, то Оценщик должен обосновать такое значение суммарной корректировки, а также аргументировано обосновать возможность позиционирования таких объектов в качестве аналогов.

Таблица 19. Обоснование корректировок (принимается для 2-х зданий гаражей)

Корректировка по элементу	Аналоги	Поправка	Обоснование корректировки																															
Корректировка на дату	1 2 3	0 0 0	В данном случае поправка не принимается, так как все рассматриваемые объекты близки к дате оценки.																															
Цена продажи. Скидка на торг %. Для зданий будет одинакова	1 2 3	-20,2 -20,2 -20,2	<p>Данная корректировка приводит цену предложения к цене продажи, т.е. учитывает скидку на торг при продаже объекта недвижимости.</p> <p>Скидка на торг при продаже нежилых помещений или зданий гаражного назначения может достигать до 20,2%, в нашем случае поправка составит -20,2%, в условиях кризиса и не стабильной экономической ситуации, так же стоит учитывать что совсем аналогичных объектов на рынке сейчас нет, подобные объекты продаются в составе производственных комплексов. Поправка согласно Справочнику оценщика недвижимости-2023г, Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.</p> <p><small>Справочник оценщика недвижимости-2023. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.</small></p> <p>Границы расширенного интервала значений скидки на торг</p> <p>Таблица 363. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Класс объектов</th> <th colspan="3">Неактивный рынок</th> </tr> <tr> <th>Среднее</th> <th colspan="2">Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4">Цены предложений объектов</td> </tr> <tr> <td>1. Универсальные производственно-складские объекты</td> <td>16,3%</td> <td>10,6%</td> <td>22,0%</td> </tr> <tr> <td>2. Специализированные высококлассные складские объекты</td> <td>15,4%</td> <td>10,0%</td> <td>20,8%</td> </tr> <tr> <td>3. Объекты, предназначенные для пищевого производства</td> <td>17,6%</td> <td>12,0%</td> <td>23,2%</td> </tr> <tr> <td>4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения</td> <td>21,0%</td> <td>14,3%</td> <td>27,7%</td> </tr> <tr> <td>5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства</td> <td>15,2%</td> <td>10,2%</td> <td>20,2%</td> </tr> </tbody> </table>	Класс объектов	Неактивный рынок			Среднее	Расширенный интервал		Цены предложений объектов				1. Универсальные производственно-складские объекты	16,3%	10,6%	22,0%	2. Специализированные высококлассные складские объекты	15,4%	10,0%	20,8%	3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,6%	12,0%	23,2%	4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21,0%	14,3%	27,7%	5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,2%	10,2%	20,2%
Класс объектов	Неактивный рынок																																	
	Среднее	Расширенный интервал																																
Цены предложений объектов																																		
1. Универсальные производственно-складские объекты	16,3%	10,6%	22,0%																															
2. Специализированные высококлассные складские объекты	15,4%	10,0%	20,8%																															
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,6%	12,0%	23,2%																															
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21,0%	14,3%	27,7%																															
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,2%	10,2%	20,2%																															
Корректировка на местоположение (применяется для всех объектов одинаково)	1 2 3	0 0 0	Корректировка подразумевает оптимальное расположение объекта, наличие транспортных развязок, развитой инфраструктуры, а так же учитывает местоположение в черте города. В данном случае корректировка не потребуется так как объект оценки расположен в схожих экономических зонах, имеют в окружении старые постройки, промзоны, среднеэтажную постройки и т.д.																															
Корректировка на масштаб (применяется для всех объектов одинаково)	1 2 3	0 0 0	Данная поправка учитывает разницу по площади объектов. Корректировка в данном случае не потребуется, так как все рассматриваемые объекты расположены в одном диапазоне площадей до 300 кв.м.. согласно Справочнику оценщика недвижимости-2023г, Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.																															



			<p>Справочник оценщика недвижимости-2023. Производственно-оценочная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.</p> <p>Города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.</p> <p>Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной площади объекта недвижимости</p> <p>Таблица 134. Матрица коэффициентов удельных цен недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Площадь, кв.м.</th> <th colspan="8">аналог</th> </tr> <tr> <th>до 300</th> <th>300-500</th> <th>500-1000</th> <th>1000-5000</th> <th>5000-10000</th> <th>10000-20000</th> <th>>20000</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <th>до 300</th> <td>1,00</td> <td>1,14</td> <td>1,24</td> <td>1,49</td> <td>1,68</td> <td>1,84</td> <td>1,94</td> </tr> <tr> <th>300-500</th> <td>0,88</td> <td>1,00</td> <td>1,09</td> <td>1,30</td> <td>1,47</td> <td>1,61</td> <td>1,71</td> </tr> <tr> <th>500-1000</th> <td>0,81</td> <td>0,92</td> <td>1,00</td> <td>1,20</td> <td>1,36</td> <td>1,49</td> <td>1,57</td> </tr> <tr> <th>1000-5000</th> <td>0,67</td> <td>0,77</td> <td>0,83</td> <td>1,00</td> <td>1,13</td> <td>1,24</td> <td>1,31</td> </tr> <tr> <th>5000-10000</th> <td>0,60</td> <td>0,68</td> <td>0,74</td> <td>0,89</td> <td>1,00</td> <td>1,10</td> <td>1,16</td> </tr> <tr> <th>10000-20000</th> <td>0,54</td> <td>0,62</td> <td>0,67</td> <td>0,81</td> <td>0,91</td> <td>1,00</td> <td>1,06</td> </tr> <tr> <th>>20000</th> <td>0,51</td> <td>0,59</td> <td>0,64</td> <td>0,78</td> <td>0,86</td> <td>0,94</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table>	Площадь, кв.м.	аналог								до 300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000	до 300	1,00	1,14	1,24	1,49	1,68	1,84	1,94	300-500	0,88	1,00	1,09	1,30	1,47	1,61	1,71	500-1000	0,81	0,92	1,00	1,20	1,36	1,49	1,57	1000-5000	0,67	0,77	0,83	1,00	1,13	1,24	1,31	5000-10000	0,60	0,68	0,74	0,89	1,00	1,10	1,16	10000-20000	0,54	0,62	0,67	0,81	0,91	1,00	1,06	>20000	0,51	0,59	0,64	0,78	0,86	0,94	1,00
Площадь, кв.м.	аналог																																																																										
	до 300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000																																																																				
до 300	1,00	1,14	1,24	1,49	1,68	1,84	1,94																																																																				
300-500	0,88	1,00	1,09	1,30	1,47	1,61	1,71																																																																				
500-1000	0,81	0,92	1,00	1,20	1,36	1,49	1,57																																																																				
1000-5000	0,67	0,77	0,83	1,00	1,13	1,24	1,31																																																																				
5000-10000	0,60	0,68	0,74	0,89	1,00	1,10	1,16																																																																				
10000-20000	0,54	0,62	0,67	0,81	0,91	1,00	1,06																																																																				
>20000	0,51	0,59	0,64	0,78	0,86	0,94	1,00																																																																				
<p>Корректировка на физическое состояние для гаража площадью 152,4 кв.м.</p>	<p>1 2 3</p>	<p>+16 +16 +16</p>	<p>В данном случае корректировка потребуется, для все объектов аналогов, так как в более худшем состоянии, но пригодны для использования, поэтому корректировка принимается в размере минимального значения + 16% . Аналоги все имеют схожий набор коммуникаций и возможность их подключения по требованию.</p> <p>Справочник оценщика недвижимости-2023. Производственно-оценочная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.</p> <p>Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов</p> <p>Таблица 243. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Наименование коэффициента</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4">Удельная цена</td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии</td> <td>1,25</td> <td>1,16</td> <td>1,34</td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии</td> <td>0,64</td> <td>0,54</td> <td>0,75</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал		Удельная цена				Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,25	1,16	1,34	Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,64	0,54	0,75																																																								
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал																																																																									
Удельная цена																																																																											
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,25	1,16	1,34																																																																								
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,64	0,54	0,75																																																																								
<p>Корректировка на физическое состояние для гаража площадью 187,9 кв.м</p>	<p>1 2 3</p>	<p>-12,5 -12,5 -12,5</p>	<p>В данном случае корректировка потребуется, для все объектов аналогов, тут оценщик учитывал, что оцениваемый объект по физическому состоянию уступает объектам аналогам, так как это более старая постройка, имеет более старые ворота, и не смотря на то, что аналоги хуже чем вышеуказанный объект оценки, но лучше чем данный гараж. Анализ рынка не показывает такую большую разницу, даже в минимальном значении корректировки – 25%, поэтому допустимо применить ½ данной поправки так как физическое состояние допустимо к ремонтным работам. . Аналоги все имеют схожий набор коммуникаций и возможность их подключения по требованию.</p> <p>Справочник оценщика недвижимости-2023. Производственно-оценочная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.</p> <p>Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов</p> <p>Таблица 243. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Наименование коэффициента</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4">Удельная цена</td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии</td> <td>1,25</td> <td>1,16</td> <td>1,34</td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии</td> <td>0,64</td> <td>0,54</td> <td>0,75</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал		Удельная цена				Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,25	1,16	1,34	Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,64	0,54	0,75																																																								
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал																																																																									
Удельная цена																																																																											
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,25	1,16	1,34																																																																								
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,64	0,54	0,75																																																																								



При выполнении корректировок существует вероятность того, что по объективным причинам были неучтены какие-то ценообразующие факторы. Для определения средневзвешенной стоимости объекта оценки, необходимо определить вес результатов, полученных после корректировки цен предложений аналогов. Наибольший вес придается аналогу, который по своим параметрам является наиболее близким с оцениваемым. Степень близости можно определить по количеству выполненных корректировок его цены. Следовательно, чем больше корректировок цены аналога, тем меньше его вес при формировании итоговой стоимости объекта оценки. Учитывая, что вес корректировок должен быть обратно пропорционален количеству корректировок, можно предложить следующее правило его расчета. Источник: <http://www.top-ocenka.com/ocenka-blog24.html/>

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

где, К – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

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

S_1 - сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

В расчет суммы введенных корректировок и последующий расчет весовых коэффициентов не включается величина скидки на торг, т.к. скидка на торг не является корректировкой на количественные и качественные характеристики объектов-аналогов, она применяется для приведения цены предложения к цене предполагаемой сделки. Поэтому скидка на торг учитывается до проведения всех последующих корректировок, поскольку для проведения корректировок все ценовые характеристики должны иметь однородную структуру. Скидка на торг не выражает ни особенности мотивации сделки, ни изменение рыночных условий во времени, которые определяют эти поправки. («Оценка недвижимости», Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов, г. Москва, 2011 год).

Таблица 20. Определение справедливой стоимости здания площадью 152,4 кв.м

	Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
1	2	3	4	5	6
1	Цена предложения, руб.	оценка	1 000 000	1 500 000	1 100 000
2	Общая площадь, кв.м.	152,4	75	110	100
3	Цена 1 кв.м., руб. (стр.1 / стр.2)	оценка	13 333	13 636	11 000
4	Корректировка на дату, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
5	Скорректированная цена, руб./кв.м. (стр.3 x стр.4)	оценка	13 333	13 636	11 000
6	Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой продажи, %	оценка	-20,2%	-20,2%	-20,2%
7	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.5 x стр.6)	оценка	10 640	10 882	8 778
8	Корректировки на местоположение %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
9	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.7 x стр.8)	оценка	10 640	10 882	8 778
10	Корректировка на наличие коммуникаций %	оценка	0,00%	0,00%	0,00%
11	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.9 x стр.10)	оценка	10 640	10 882	8 778
12	Корректировка на площадь, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
13	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.11 x стр.12)	оценка	10 640	10 882	8 778
14	Корректировка на функциональное использование, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
15	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.13 x стр.14)	оценка	10 640	10 882	8 778
16	Корректировка на отделку, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
17	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.15 x стр.16)	оценка	10 640	10 882	8 778
18	Корректировка на физическое состояние, %	оценка	16,0%	16,0%	16,0%
19	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.17x стр.18)	оценка	12 342	12 623	10 182
20	Общая сумма корректировок по модулю i- го аналога (S_i)	оценка	16%	16%	16%
21	Общая сумма корректировок по модулю +1 i- го аналога (S_{i+1})		1,160	1,160	1,160
22	Обратно пропорциональный коэффициент i- го аналога [$1/(S_{i+1})$]		0,86	0,86	0,86
23	Сумма обратно пропорциональных весовых коэффициентов по всем аналогам		2,59		
24	Удельный вес i- го аналога	-	0,33	0,33	0,33



25	Сумма удельных весов объектов аналогов	-	1,00		
26	Удельный вес аналога в рыночной стоимости объекта оценки, руб./кв.м. (стр.19 х стр.24 / стр.25)	-	4 114	4 208	3 394
27	Итого рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки (столбец 4+5+6)		11 716		
28	Общая площадь объекта оценки, кв.м		152,4		
29	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (стр.27 х стр.28)		1 785 508		
30	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (с учетом округления до 10 000)		1 785 000		

Таким образом, справедливая стоимость здания гаража площадью 152,4 кв.м. по состоянию на дату оценки составляет (с учетом округления и без НДС):

1 785 000

(один миллион семьсот восемьдесят пять тысяч) рублей

В том числе стоимость земельного участка 182 кв.м. 445 000 рублей

Таблица 21. Определение справедливой стоимости здания площадью 187,9 кв.м

	Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
1	2	3	4	5	6
1	Цена предложения, руб.	оценка	1 000 000	1 500 000	1 100 000
2	Общая площадь, кв.м.	187,9	75	110	100
3	Цена 1 кв.м., руб. (стр.1 / стр.2)	оценка	13 333	13 636	11 000
4	Корректировка на дату, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
5	Скорректированная цена, руб./кв.м. (стр.3 х стр.4)	оценка	13 333	13 636	11 000
6	Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой продажи, %	оценка	-20,2%	-20,2%	-20,2%
7	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.5 х стр.6)	оценка	10 640	10 882	8 778
8	Корректировки на местоположение %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
9	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.7 х стр.8)	оценка	10 640	10 882	8 778
10	Корректировка на наличие коммуникаций %	оценка	0,00%	0,00%	0,00%
11	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.9 х стр.10)	оценка	10 640	10 882	8 778
12	Корректировка на площадь, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
13	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.11 х стр.12)	оценка	10 640	10 882	8 778
14	Корректировка на функциональное использование, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
15	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.13 х стр.14)	оценка	10 640	10 882	8 778
16	Корректировка на отделку, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
17	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.15 х стр.16)	оценка	10 640	10 882	8 778
18	Корректировка на физическое состояние, %	оценка	-12,5%	-12,5%	-12,5%
19	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.17х стр.18)	оценка	9 310	9 522	7 681
20	Общая сумма корректировок по модулю i- го аналога (Si)	оценка	12%	12%	12%
21	Общая сумма корректировок по модулю +1 i- го аналога (Si+1)		1,125	1,125	1,125
22	Обратно пропорциональный коэффициент i- го аналога [1/(Si+1)]		0,89	0,89	0,89
23	Сумма обратно пропорциональных весовых коэффициентов по всем аналогам		2,67		
24	Удельный вес i- го аналога	-	0,33	0,33	0,33
25	Сумма удельных весов объектов аналогов	-	1,00		
26	Удельный вес аналога в рыночной стоимости объекта оценки, руб./кв.м. (стр.19 х стр.24 / стр.25)	-	3 103	3 174	2 560
27	Итого рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки (столбец 4+5+6)		8 837		
28	Общая площадь объекта оценки, кв.м		187,9		
29	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (стр.27 х стр.28)		1 660 556		
30	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (с учетом округления до 10 000)		1 660 000		



Таким образом справедливая стоимость здания гаража площадью 187,9 кв.м. по состоянию на дату оценки составляет (с учетом округления и без НДС):

1 660 000

(один миллион шестьсот шестьдесят тысяч) рублей

В том числе стоимость земельного участка площадью 221 кв.м 540 000 руб.

6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ РАЗЛИЧНЫМИ ПОДХОДАМИ

Для определения стоимости объекта оценки оценщик применял только сравнительный подход.

В результате применения данного подхода получен следующий результат:

- затратным подходом: Не применялся.
- сравнительным подходом: 3 445 000руб.
- доходным подходом: Не применялся.

Подход сравнительного анализа продаж использует информацию по продажам объектов, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Недостаток же заключается в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычлениить и количественно оценить. Рост количества поправок увеличивает субъективность оценки данным подходом.

Полученная рыночная стоимость земельных участков и нежилых зданий укладывается в диапазон рыночных цен на подобные объекты, полученный при анализе рынка от, поэтому можно сделать вывод о достоверности расчета.



7. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Заключительным элементом процесса оценки является сравнение оценок, полученных на основе указанных подходов, и сведение полученных стоимостных оценок к единой стоимости объекта. Процесс сведения учитывает слабые и сильные стороны каждого метода, определяет, насколько они существенно влияют при оценке объектов на объективное отражение рынка.

Процесс сведения оценок приводит к установлению окончательной стоимости объекта, чем и достигается цель оценки.

В итоге проведенных исследований, расчетов и заключений, основанных на нашем опыте и профессиональных знаниях, делаем следующий вывод:

Итоговая величина справедливой стоимости недвижимого имущества расположенного по адресу : Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Красноармейская, д. 28 по состоянию на дату оценки составляет с учетом округления и без НДС :

3 445 000

(три миллиона четыреста сорок пять тысяч) рублей

В том числе:

№ п/п	Реквизиты Свидетельств о государственной регистрации права	Кадастровый (условный) номер	Справедливая стоимость руб. (с учетом округления и без НДС)
1	Гараж, назначение: нежилое. Площадь: общая 187.9 кв.м., Инвентарный номер: 567-28, Литер: Б. Этажность 1.	03:24:023201:568	1 120 000
2	Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – Для размещения зданий. Площадь: 221 кв.м.	03:24:023201:0239	540 000
3	Гараж, назначение: нежилое. Площадь: общая 152.4 кв.м. Инвентарный номер: 567-28. Литер: В. Этажность 1.	03:24:023201:569	1 340 000
4	Земельный участок, Категория земель: Земли населенных пунктов – Для размещения зданий. Площадь: 182 кв.м..	03:24:023201:0238	445 000

Эта оценка произведена на основе вышеназванных требований, условий, постановлений. Оценщик утверждает, что оценка была произведена в соответствии с применяемыми стандартами, а также, что у Оценщика не было личной заинтересованности в результатах оценки специальной стоимости.

Вывод о рыночной стоимости для рассматриваемого объекта основан на предположениях(указанных выше при определении термина «рыночная стоимость- Справедливая стоимость») , при которых данный объект может перейти из рук в руки по указанной цене. Однако необходимо принять во внимание, что цена , установленная в случае реальной сделки, может отличаться от оценочной стоимости, определенной Оценщиком, вследствие таких факторов, как мотивы сторон, условия сделки и иные факторы , непосредственно относящиеся к особенностям конкретной сделки. Проведенная оценка не учитывала этих и других подобных факторов изменения цены.

Оценщик

/Бадмацыренова Ц.А./

Генеральный директор
ООО «Оценка инфо»



/Бадмацыренова Ц.А./

20 марта 2024 г.



8. ОБЪЕМ И ГЛУБИНА ИССЛЕДОВАНИЯ

Перечень использованных при проведении оценки данных

Анализ рынка объекта оценки

Базы данных агентств недвижимости:

Интернет сайт <https://www.avito.ru>

Перечень используемых источников информации

Нормативные документы:

Нормативные документы:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации; Части первой, второй– (в ред. Федеральных законов от 30.12.2004 N 213-ФЗ, от 03.06.2006 N 73-ФЗ, от 04.12.2006 N 201-ФЗ) Земельный кодекс Российской Федерации (с изменениями на дату оценки)
2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», №135-ФЗ от 20 августа 1998 г. (с изменениями на дату оценки)
3. Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200:
4. - федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;
5. - федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
6. - федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
7. - федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
8. - федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
9. - федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».
10. Специальные стандарты оценки: ФСО N 7 «Оценка недвижимости» утвержденный приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611.
11. Свод стандартов оценки Ассоциации Русское общество оценки СПОД РОО 2020 от 11.01.2021г.;
12. Гражданский кодекс РФ (части 1-3) с изменениями от 03.08.2018г.;
13. Указание Банка России « Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета средней годовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и т.д.
14. Международный стандарт финансовой отчетности № 13, 40. (Справедливая стоимость, Инвестиционная недвижимость)

Специальная литература:

1. Верховзина А.В. Правовое регулирование оценочной деятельности – М.: ОО РОО, 2003г.;
2. Фридман Дж., Ордуй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. М.: Дело Лтд., 1995г.;
3. Оценка недвижимости. Учебник /под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2003г.;
4. Разъяснения по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников УПВС, Москва, 1995г.;
5. Правила оценки физического износа зданий ВСН 53-86(р) Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР, г. Москва, 1990г.;
6. Саати Т.Л. Принятия решений. Метод анализа иерархий.-М.: Радио и связь, 1993г.;
7. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости, «Питер», СПб, 2001г.;
8. Федотова М.А, Уткин Э.А. Оценка недвижимости и бизнеса: Учебник.- М.: Тандем, Экмос, 2000г.;
9. Справочник оценщика недвижимости 2023г. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода . под ред. Лейфер Л.А. 2021. Нижний Новгород.
10. Справочник оценщика недвижимости 2022г. Земельные участки. ЧАСТЬ 2. . Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода . под ред. Лейфер Л.А. 2020. Нижний Новгород.
11. https://srosovet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-interval-a-itogovoj-stoimosti_statya.pdf
12. Методические разъяснения по определению стоимости в условиях пандемии COVID-19 https://srosovet.ru/press/news/300320/?utm_source=email



ПРИЛОЖЕНИЯ 1. Фотографии объектов

Гараж общей площадью 187,9 кв.м.



Гараж площадью 152,4 кв.м





Гараж площадью 152,4 кв.м



Приложение 2. Копии документов Заказчика

**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Республике Бурятия

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
Евдокимов В. В.

**КОПИЯ
ВЕРНА**

Дата выдачи: 16.07.2010 г.

Документы-основания:
Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Селена" от 02.11.2009 г. Дата регистрации: 02.02.2010 г. Номер регистрации: 1728-94197902.
Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц №5 от 10.06.2010 г.
Акт приема-передачи недвижимого имущества от 16.06.2010 г.
Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Селена" от 13.05.2010 г. Дата регистрации: 18.05.2010 г. Номер регистрации: 1728-94197902-1.

Субъект (субъекты) права:
Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Селена", Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: общая долевая собственность

Объект права:
Гараж, назначение: нежилое. Площадь: общая 152,4 кв.м. Инвентарный номер: 567-28. Литер: В. Этажность: 1.
Адрес (местоположение):
Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Красноармейская, дом №28

Кадастровый (или условный) номер:
03:23:000000:24/1999-000187

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 16.07.2010 г. сделана запись регистрации № 03-03-01/155/2010-391

Регистратор: / Бахаева Е. В. /

03-АА 006508



ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И МЕТРОЛОГИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Адрес:
г. Москва, м. Южная Бульварная, д. 121

№ документа: 50/02/2024/0046322

Кадастровый номер:	50/02/008/2024/0046322
Идентификационный номер:	50/02/008/2024/0046322
Идентификационный номер участка:	50/02/008/2024/0046322/001
Идентификационный номер здания:	50/02/008/2024/0046322/001/001

Описание объекта недвижимости (объекты):

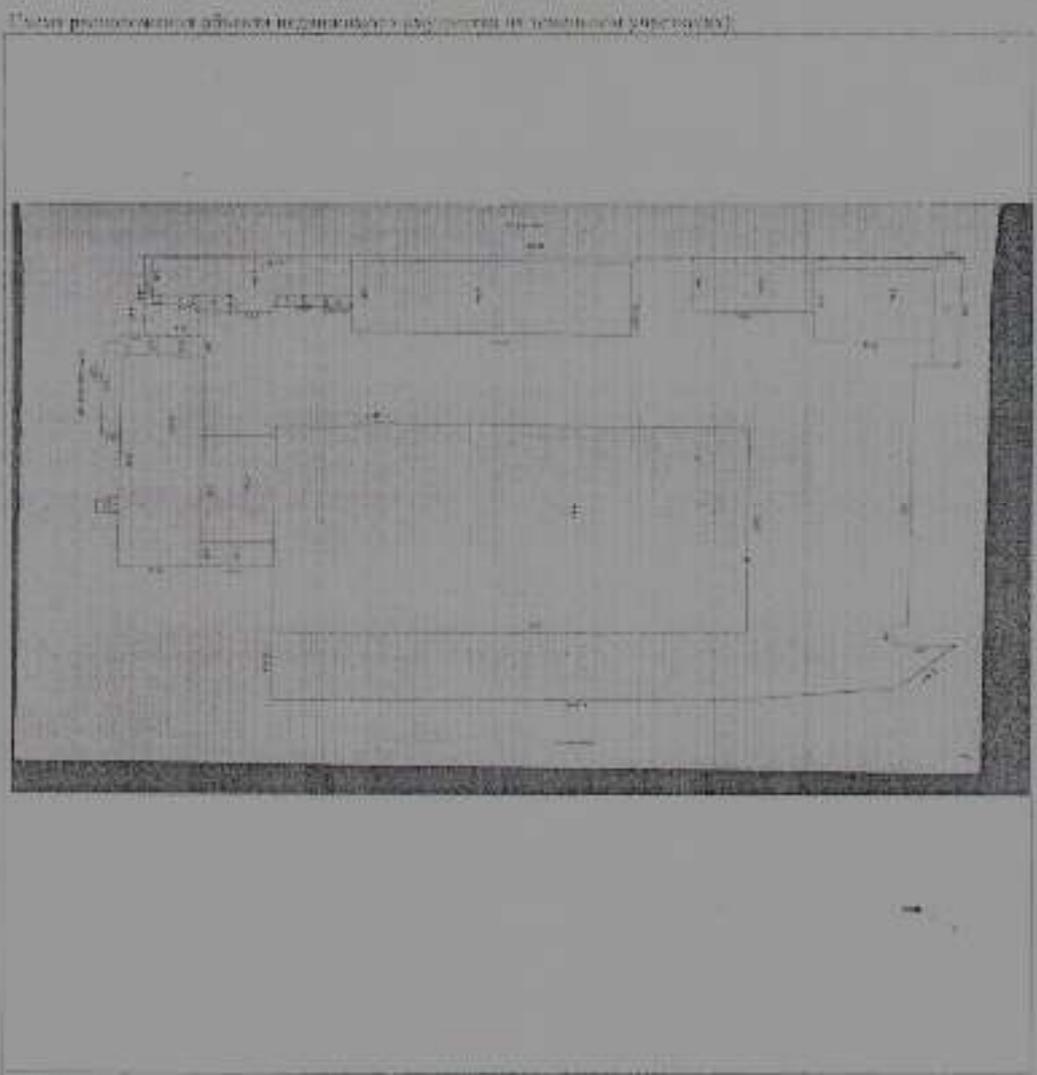
1	Земельный участок	Республика Бурятия	Улан-Удэ, ул. Свободы, д. 29	52	77,9
2	Кадастровый номер	50/02/008/2024/0046322	50/02/008/2024/0046322	50/02/008/2024/0046322	50/02/008/2024/0046322
3	Идентификационный номер	50/02/008/2024/0046322/001	50/02/008/2024/0046322/001	50/02/008/2024/0046322/001	50/02/008/2024/0046322/001
4	Идентификационный номер здания	50/02/008/2024/0046322/001/001	50/02/008/2024/0046322/001/001	50/02/008/2024/0046322/001/001	50/02/008/2024/0046322/001/001
5	Идентификационный номер помещения	50/02/008/2024/0046322/001/001/001	50/02/008/2024/0046322/001/001/001	50/02/008/2024/0046322/001/001/001	50/02/008/2024/0046322/001/001/001
6	Идентификационный номер машино-места	50/02/008/2024/0046322/001/001/001/001	50/02/008/2024/0046322/001/001/001/001	50/02/008/2024/0046322/001/001/001/001	50/02/008/2024/0046322/001/001/001/001
7	Идентификационный номер объекта незавершенного строительства	50/02/008/2024/0046322/001/001/001/001/001	50/02/008/2024/0046322/001/001/001/001/001	50/02/008/2024/0046322/001/001/001/001/001	50/02/008/2024/0046322/001/001/001/001/001
8	Идентификационный номер объекта незавершенного строительства	50/02/008/2024/0046322/001/001/001/001/001	50/02/008/2024/0046322/001/001/001/001/001	50/02/008/2024/0046322/001/001/001/001/001	50/02/008/2024/0046322/001/001/001/001/001
9	Идентификационный номер объекта незавершенного строительства	50/02/008/2024/0046322/001/001/001/001/001	50/02/008/2024/0046322/001/001/001/001/001	50/02/008/2024/0046322/001/001/001/001/001	50/02/008/2024/0046322/001/001/001/001/001
10	Идентификационный номер объекта незавершенного строительства	50/02/008/2024/0046322/001/001/001/001/001	50/02/008/2024/0046322/001/001/001/001/001	50/02/008/2024/0046322/001/001/001/001/001	50/02/008/2024/0046322/001/001/001/001/001
11	Идентификационный номер объекта незавершенного строительства	50/02/008/2024/0046322/001/001/001/001/001	50/02/008/2024/0046322/001/001/001/001/001	50/02/008/2024/0046322/001/001/001/001/001	50/02/008/2024/0046322/001/001/001/001/001
12	Идентификационный номер объекта незавершенного строительства	50/02/008/2024/0046322/001/001/001/001/001	50/02/008/2024/0046322/001/001/001/001/001	50/02/008/2024/0046322/001/001/001/001/001	50/02/008/2024/0046322/001/001/001/001/001
13	Идентификационный номер объекта незавершенного строительства	50/02/008/2024/0046322/001/001/001/001/001	50/02/008/2024/0046322/001/001/001/001/001	50/02/008/2024/0046322/001/001/001/001/001	50/02/008/2024/0046322/001/001/001/001/001
14	Идентификационный номер объекта незавершенного строительства	50/02/008/2024/0046322/001/001/001/001/001	50/02/008/2024/0046322/001/001/001/001/001	50/02/008/2024/0046322/001/001/001/001/001	50/02/008/2024/0046322/001/001/001/001/001
15	Идентификационный номер объекта незавершенного строительства	50/02/008/2024/0046322/001/001/001/001/001	50/02/008/2024/0046322/001/001/001/001/001	50/02/008/2024/0046322/001/001/001/001/001	50/02/008/2024/0046322/001/001/001/001/001
16	Идентификационный номер объекта незавершенного строительства	50/02/008/2024/0046322/001/001/001/001/001	50/02/008/2024/0046322/001/001/001/001/001	50/02/008/2024/0046322/001/001/001/001/001	50/02/008/2024/0046322/001/001/001/001/001
17	Идентификационный номер объекта незавершенного строительства	50/02/008/2024/0046322/001/001/001/001/001	50/02/008/2024/0046322/001/001/001/001/001	50/02/008/2024/0046322/001/001/001/001/001	50/02/008/2024/0046322/001/001/001/001/001
18	Идентификационный номер объекта незавершенного строительства	50/02/008/2024/0046322/001/001/001/001/001	50/02/008/2024/0046322/001/001/001/001/001	50/02/008/2024/0046322/001/001/001/001/001	50/02/008/2024/0046322/001/001/001/001/001

М.П.



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

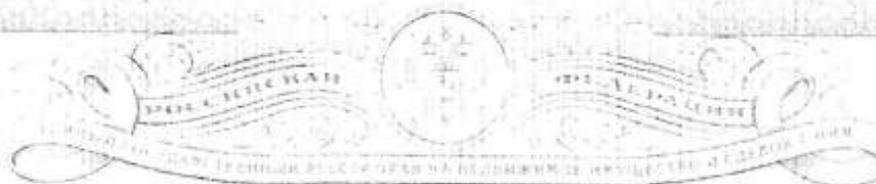
ОБЪЕКТ	
ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ	
Лист №	52/05/001/011
11.07.2015 г. № 05/201/15-06351	
Кадастровый номер:	03/05/001/011



Масштаб: _____

Исполнитель		С.Б. Арипов
Специальность	Инженер	Инженер

№ 11



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Республике Бурятия

**КОПИЯ
ВЕРНА**

БУРЯТИЯ ДИРЕКТОР
ЕВРЕЦКАЯ В. В.

Дата выдачи: 16.07.2010 г.

Документы-основания:

Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Селена" от 02.11.2009 г. Дата регистрации: 02.02.2010 г. Номер регистрации: 1728-94197902.

Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц №5 от 10.06.2010 г.

Акт приема-передачи недвижимого имущества от 16.06.2010 г.

Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Селена" от 13.05.2010 г. Дата регистрации: 18.05.2010 г. Номер регистрации: 1728-94197902-1.

Субъект (субъекты) права:

Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Селена". Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев..

Вид права: общая долевая собственность

Объект права:

Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов - Для размещения зданий. Площадь: 182 кв.м.

Адрес (местоположение):

Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Красноармейская, уч. № 28

Кадастровый (или условный) номер:

03-24-023201-0238

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 16.07.2010 г. сделана запись регистрации № 03-05-01/155/2010-392

Регистратор:

/ Бахаева Е. В. /

03-АА 006509





**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Республике Бурятия

Директор
Бурятия
Буряцкий В. В.

**КОПИЯ
ВЕРНА**

Дата выдачи: 16.07.2010 г.

Документы-основания:
Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Селена" от 02.11.2009 г. Дата регистрации: 02.02.2010 г. Номер регистрации: 1728-94197902.
Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц №5 от 10.06.2010 г.
Акт приема-передачи недвижимого имущества от 16.06.2010 г.
Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Селена" от 13.05.2010 г. Дата регистрации: 18.05.2010 г. Номер регистрации: 1728-94197902-1.

Субъект (субъекты) права:
Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Селена". Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: общая долевая собственность.

Объект права:
Гараж, назначение: нежилое. Площадь: общая 187,9 кв.м. Инвентарный номер: 567-28.
Литер: Б. Этажность: 1.
Адрес (местоположение):
Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Красноармейская, дом №28

Кадастровый (или условный) номер:
03:23:000000:24/1999-000188

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 16.07.2010 г. сделана запись регистрации № 03-03-01/155-2010-389

Регистратор: / Бахаева Е. В. /

03-АА 006506



ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И МЕТРОЛОГИИ
 БУРИЯТИИ

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Экземпляр № _____
 (под объектом недвижимости)

Лист № _____

19-01-2015 г. № ИБ/2015-00370

Кадастровый номер:	03-24-03201-0014
Номер кадастрового листа:	03-24-03201
Проектный номер:	03-24-00002-14-000-001(И, Ф56)
Датум введения в эксплуатацию кадастровых объектов недвижимости:	11.11.2015

Описание объектов недвижимости и их кадастровых номеров:

1	Земельный участок (земельный объект)	Земельный участок, в Усть-Удэ, ул. Гусинякова, № 38		
2	Сведения о кадастровом номере	полный	03-24-03201-0014	КВ 0
3	Сведения о кадастровом номере	полный	03-24-03201	кадастровый номер (И)
4	Сведения о кадастровом номере	полный	03-24-00002-14-000-001(И, Ф56)	кадастровый номер (И)
5	Классификация объектов недвижимости	Земельный участок		
6	Матрица кадастровых объектов	Кадастровый номер		
7	Год постройки и кадастровый номер строения и строения/здания	1969		
8	Кадастровая стоимость (руб.)	71150000		
9	Кадастровый номер земельного участка, расположенного на территории земельного участка, кадастровый номер которого указан в кадастровом паспорте	---		
10	Сведения о кадастровом номере земельного участка, расположенного на территории земельного участка	---		
11	Кадастровый номер земельного участка, расположенного на территории земельного участка	---		
12	Сведения о правах, обременениях и иных ограничениях в отношении земельного участка	Сведения о правах, обременениях и иных ограничениях в отношении земельного участка: № 03-00/001-032-2010-049 от 16.07.2010г. (Государственный кадастровый паспорт земельного участка) выдан на земельный участок № 03-24-03201-0014 площадью 0,0000 гектаров (0,0000 кв. м) на праве собственности ООО «Сибирский» с ограниченной ответственностью "Ульяновская компания" (Филиал Трест "Восток-Медиа-Сервис" - государственное предприятие недвижимости) в отношении земельного участка, кадастровый номер которого указан в кадастровом паспорте, кадастровый номер которого указан в кадастровом паспорте. Устава, подтверждающие наличие данных сведений, отсутствуют.		
13	Сведения о кадастровом номере земельного участка, расположенного на территории земельного участка	---		
14	Сведения о кадастровом номере земельного участка, расположенного на территории земельного участка	---		
15	Сведения о кадастровом номере земельного участка, расположенного на территории земельного участка	---		
16	Сведения о кадастровом номере земельного участка, расположенного на территории земельного участка	---		
17	Сведения о кадастровом номере земельного участка, расположенного на территории земельного участка	---		

Генеральный директор: _____
 (подпись)

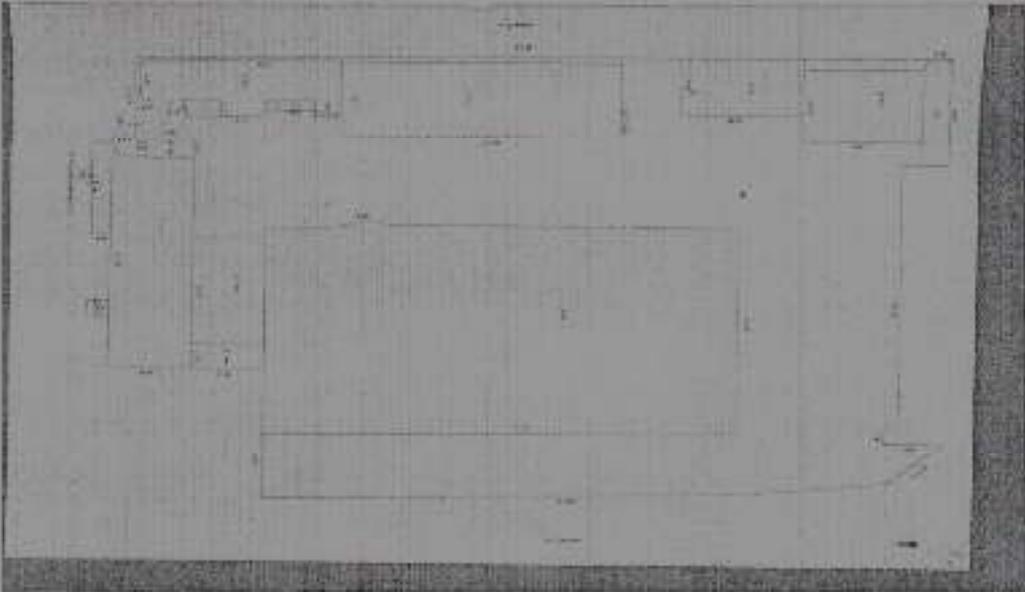
И. В. Антонова
 Главный специалист



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
КОПИЯ ВЕРНА

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

№ _____	
Дата выписки: _____	
Лист № _____	Всего листов _____
13 серия 2012 г. № 01/2011-06/070	
Кад.стровой номер: _____	
Содержание: _____	



Масштаб 1: _____

Подпись _____	_____	О. В. Андреева
_____	_____	_____

1311



Генеральный директор
КОРНЯ ВЕРНА

МАСТЕРСКИЙ ПАСПОРТ

Услуга
оценка объектов недвижимости

лист № _____ из _____ листов

№ документа 2017-5003-20-1-05376
Инвентарный номер _____

Сведения об объектах оценки (обозначения)

№ об-та	Значение оценочной стоимости	Объекты недвижимости, единицы			Описание объектов недвижимости	Характеристики объекта
		№ об-та	Инвентарный	Эксп. №№		
1	—	—	—	—	—	Земельный участок, уч. № 01/001/2017/001

Итого: _____

С.И. Александров

М.П.



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Республике Бурятия

Еврецкий В. В. Директор

**КОПИЯ
ВЕРНА**

Дата выдачи: 16.07.2010 г.

Документы-основания:

Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Селена" от 02.11.2009 г. Дата регистрации: 02.02.2010 г. Номер регистрации: 1728-94197902.

Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц №5 от 10.06.2010 г.

Акт приема-передачи недвижимого имущества от 16.06.2010 г.

Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Селена" от 13.05.2010 г. Дата регистрации: 18.05.2010 г. Номер регистрации: 1728-94197902-1.

Субъект (субъекты) права:

Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Селена". Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: общая долевая собственность.

Объект права:

Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов - Для размещения зданий. Площадь: 221 кв.м.

Адрес (местоположение):

Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Красноармейская, 28

Кадастровый (или условный) номер:

03:24:023201:0239

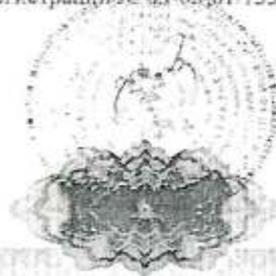
Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление

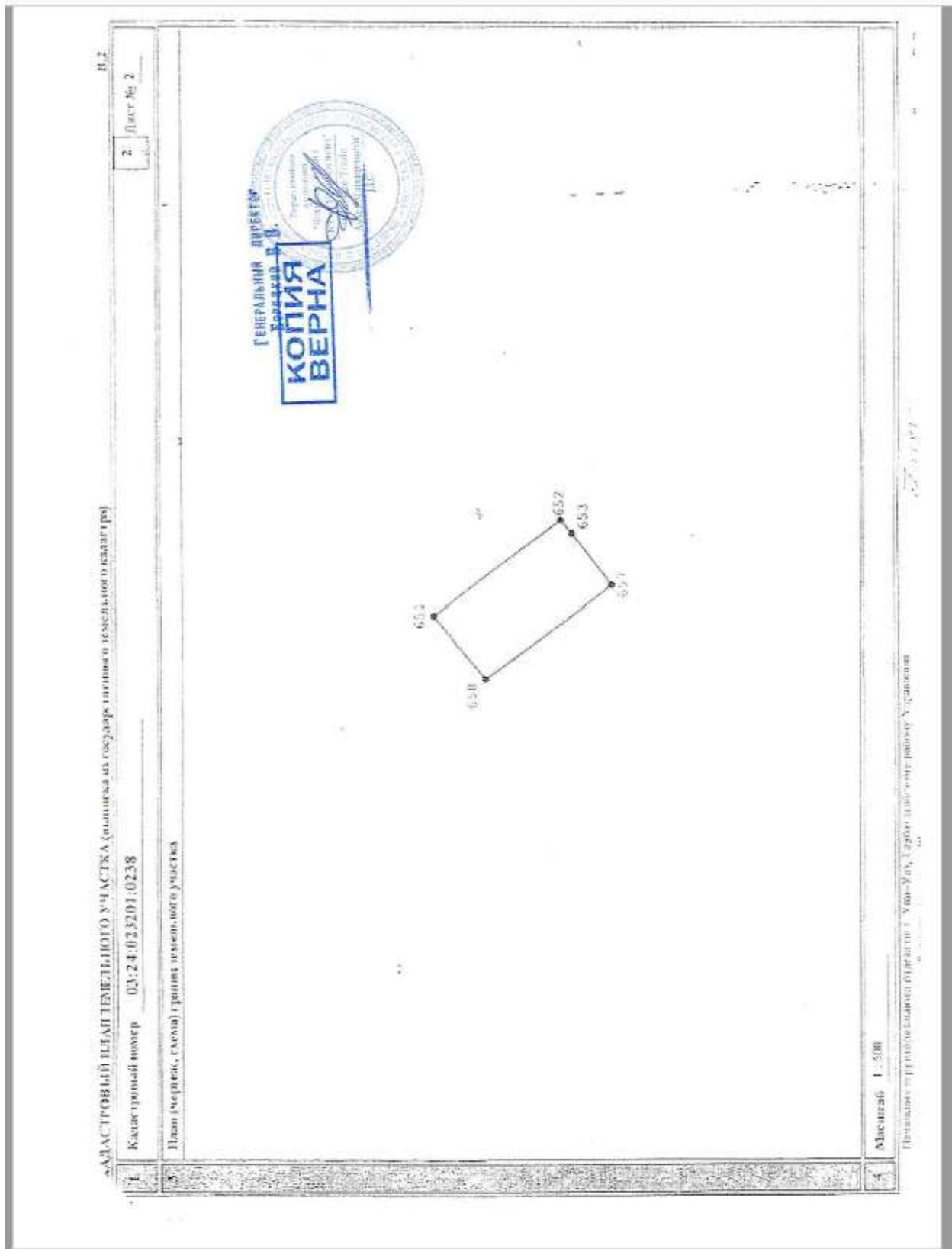
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 16.07.2010 г. сделана запись регистрации № 03-03-01/155/2010-390

Регистратор:

/ Бахаева Е. В. /

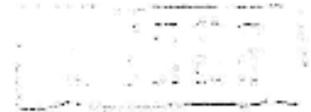
03-АА 006507







Филиал ФГУП
«Ростехинвентаризация»
по Республике Бурятия



Технический паспорт

на нежилое здание

наименование гараж
(особое наименование)

(объект культурного наследия: памятник архитектуры, истории, культуры)
включен в реестр объектов

Регион Бурятия
район Железнодорожный
город Улан-Удэ
по улице Красноармейская № 28

Инвентарный номер	567				
Условный номер					
Кадастровый номер	А	Б	В	Г	Д

Дата составления технического паспорта « 13 » 07 2005 г.

Наименование собственника объекта недвижимости на дату составления технического паспорта	
ООО «Вайнал-Мост»	
Представитель (должность, Ф.И.О.)	Подпись
	<u>М.П.</u>

Наименование организации технической инвентаризации, осуществляющей составление технического паспорта	
Филиал ФГУП «Ростехинвентаризация» по Республике Бурятия	
Представитель (должность, Ф.И.О.)	Подпись
	<u>М.П.</u>





(Регистровый № _____)

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Адресс участка при объекте недвижимости	Полные наименование государственного органа, осуществляющего запись
уч. 15.06.05г. рег. 10.12.94г.	ООО «Байкал-Мост»	Свидетельство о государственной регистрации права от 10.12.1994г. № А № 017056		

II. Эскипликация земельного участка – кв.м.

Площадь участка			Незастроенная площадь			
По документам	Фактическая	Застроенная	Земельная	Субъектная	прочая	Итого
		184,2				

III. Благоустройство здания – кв.м.

Вид работ	Качество работ	Отопление				Центральный теплоснабжение	Воды			Газоснабжение		Другое (иное)			
		От ГТЦ	От групповой тепловой котельной	От собственной котельной	От АГП		прочее	электрообогр.	С централизов. теплоснабж.	Тепловая изоляция	С газовой котельной		С пропановой котельной	Центральный (ГНС)	Домовый газовый
	152,4												152,4		

Генеральный директор
Евросейл В.И.
**КОПИЯ
ВЕРНА**



VI. Описание конструктивных элементов оснований, пристроек и определение их износа

Лист № В Год постройки 1995 Число этажей
 Группа капитальности Вид внутренней отделки

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка)	Техническое состояние отделки, проемы, панели и т.п.	Удельный вес по таблице 1	Норматив удельному весу в процентах	Удельный вес по оценочным элементам, %	Износ в %	% износа к сяр. пр. по п. 9.1.100	Текущее значение	
								в процентах	к среднему
Фундаменты	Бетонные блоки	хорошо				5			
	карпачные	хорошо				5			
Стены наружные и внутренние	кирпичные	хорошо				5			
	кирпичные	хорошо				5			
Перегородки	кирпичные	хорошо				5			
	кирпичные	хорошо				5			
Крыша	плоская железобетонная	хорошо				10			
	плоская железобетонная	хорошо				10			
Полы	плиточные	хорошо				10			
	плиточные	хорошо				10			
Проемы	Окна	двойные глухие				10			
	Двери	простые				10			
Внутренняя отделка	обои	хорошо				10			
	обои	хорошо				10			
Системы водоснабжения и канализации	Канализация								
	Канализация								
Прочие работы	электрические	хорошо				5			
	электрические	хорошо				5			
Итого:						100X			

Процент износа приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{Итого (стр. 9)} \times 100}{1000}$

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
 ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И ТЕХНИЧЕСКОГО НАДЗОРА
КОПИЯ ВЕРНА



№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Датера	Уд. веса по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками	Датера	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками	Датера	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками
1	Стеновые перегородки												
	Стеновые перегородки												
	Стеновые перегородки												
	Стеновые перегородки												
	Стеновые перегородки												
	Стеновые перегородки												
	Стеновые перегородки												
	Стеновые перегородки												
	Стеновые перегородки												
	Стеновые перегородки												
2	Стеновые перегородки	Датера	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками	Датера	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками	Датера	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками
	Стеновые перегородки												
	Стеновые перегородки												
	Стеновые перегородки												
	Стеновые перегородки												
	Стеновые перегородки												
	Стеновые перегородки												
	Стеновые перегородки												
	Стеновые перегородки												
	Стеновые перегородки												

С. Ичисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей в ценах 2024 г.

Объект	№ таблицы	Измерения	Степень измерения	Поправки к стоимости (коэффициенты) на:			Степень измерения с поправкой	Кол-во (объем) кв. куб., площадь, м. кв.	Восстановит. стоимость в руб.	Факт. стоимость	Действит. Стоимость
				Удельный	Группа	Климатич. район					
Здание № 1							705	245358	6	210897	

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
Еврейчук В. В.
КОПИЯ
ВЕРНА



К СВЕДЕНИЮ ВЛАДЕЛЬЦА ЗДАНИЯ

1. О всех случаях переустройства здания или возведения дополнительных пристроек собственники обязаны сообщать в организацию, осуществляющую регистрацию и учет объектов недвижимости, для отражения этих обстоятельств в соответствующей документации.

В целях учета происшедших изменений здания обследуются каждые пять лет.





VI. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их износа

Литера Б - Год постройки 1969 Число этажей 1

Группа капитальности Вид внутренней отделки

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.д.)	Удельного веса по таблице	Поправка к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов, %	Износ в %	% износа к стр. гр. 7 стр. 8/100	Текущ.
								Износ
Фундаменты	железобетонный	хорошее				20		
а) Стены наружные и внутренние б) перегородки	кирпичные	удовл.				25		
	кирпичные							
Перекрытие	Чердачные	железобетонные				20		
	Междэтажные							
	подвальные							
Крыши	мягкая кровля	удовл.				30		
Полы	бетонные	хорошее				20		
Проемы	Оконные	двойные глухие				25		
	Дверные	филенчатые, простые				25		
Внутренняя отделка	побелка	хорошее				20		
Наружная отделка								
Санитарно-технические устройства	отопление	да				30		
	водопровод							
	Канализация							
	Теплоснабж.							
	Ванна							
	Электричество	да						
	Радио							
	Телефон							
Вентиляция								
Лифты								
Прочие работы	смотровая яма	хорошее				10		
Итого:						100X		

Процент износа приведенный к 100 по формуле удельный вес (гр.7) $\times 100$ = 23 %

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
Борейский В.В.
КОПИЯ ВЕРНА



IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Литера	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками	Литера	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками	Литера	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Колы												
Двери												
Пластичные обшивки												
Электроосвещение												
иные работы												
Итого:												
Наименование конструктивных элементов	литера	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками	Литера	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками	Литера	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Колы												
Двери												
Пластичные обшивки												
Электроосвещение												
иные работы												
Итого:												

X. исчисление восстановительной и действенной стоимости здания и его частей в ценах 01.01.99.

Наименование здания и его частей	№ таблицы	Измерители	Способ измерения	Поправки и стоимости (коэффициенты) на:			Степень износа и поправки	Коэф-во (объем, м.куб., площадь, м.кв.)	Восстановит. Стоимость, руб.	% износа	Действит. Стоимость
				Удельный	Группа	Климатич. район					
Основное								876	316642	23	243814

Генеральный директор
КОПИЯ ВЕРНА
 [Подпись]



К СВЕДЕНИЮ ВЛАДЕЛЬЦА ЗДАНИЯ

1. О всех случаях переустройства здания или возведения дополнительных построек владельцы обязаны сообщить в организацию, осуществляющую регистрацию и учет объектов недвижимости, для отражения этих обстоятельств в соответствующей документации.

В целях учета происшедших изменений здания обследуются каждые пять лет.



Генеральный директор
Еврейский В. В.

**КОПИЯ
ВЕРНА**





Приложение 3 Копии образовательных документов Оценщиков

Страховое предприятие «ВСК»
Оформлено в ФСУ

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 23840B4PC0007 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	
СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Опенка инфо»	
Адрес места нахождения по сведениям Устава: 670000, г. Улан-Удэ, ул. Балхашинка, блок Е, сф. 308	
<p>Объект страхования: не притворяющие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его правом гражданской ответственности до обязательного, платящегого вклада при причинении ущерба Выгодоприобретателем, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p> <p>Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридических лиц, с которыми оценщик, совершаемая в соответствии со заключенным на страхование, заключенным трудовым договором, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p> <p>Страховой случай: (с учетом всех исключений, оговоренных в исключительных Предложениях Страхователя), возмещение ответственности Страхователя возмещаемых убытков, причиненных оценочной деятельностью Выгодоприобретателя, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателя, а также возмещение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (ошибочной), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.</p>	
Страховая сумма	Страховая премия
5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	4 000 руб. 00 коп. (Четыре тысячи рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	4,08% от страховой суммы
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страхователя в срок не позднее «20» июня 2023 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «20» июня 2023 г. по «19» июня 2024 г.
<p>Особые условия страхования: Лимит ответственности Страхователя по судебным решениям и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, возмещаемым в л.л. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (включая случаи страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, за исключением по настоящему Страховому полису.</p> <p>К настоящему Полису применяется исключение из страхования, закрепленное разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке возмещаемой стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизой транспортных средств).</p> <p>Данное страхование не действует на всей территории субъектов Российской Федерации, в которых ведется война, любые военные и боевые действия, вооруженные конфликты, вторжение/нападения, гражданские войны, контртеррористические операции, в которых объявлено военное положение, ведутся военные операции побори террора, а также на территории, официально объявленной зоной чрезвычайных ситуаций.</p>	

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:

Страховое предприятие общества «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121333, г. Москва, ул. Остроумя, д.4.

Бурятский филиал: г. Улан-Удэ ул. Геологическая, д. 28

Подпись Страховщика:

Александр В.Н. Андреев

М.П.

Место выдачи: Страховое предприятие: г. Улан-Удэ

Дата выдачи «13» июня 2023 г.



ИНГОССТРАХ

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)
№ 433-121121/23 / 0325R/776/0000001/23 – 001683 от «19» июня 2023 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) заключен в письменной форме, что указывает на то, что Страхователь и Страховщик заключили Договор страхования №433-121121/23 / 0325R/776/0000001/23 – 001683 от «19» июня 2023 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщика от 05.05.2014 г. СТАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования).

- | | |
|--|---|
| 1. СТРАХОВАТЕЛЬ: | 1.1. Багданырзина Цэцэгэл Аюурпил
Паспортные данные: Сер. 41 12 80493958 выдан Отделом УФМС России по Республике Бурятия в Железнодорожном р-не гор. Улан-Удэ (код подразделения - 030-002) 28.12.2012
Адрес регистрации: 671120, Республика Бурятия, Тарбагатайский р-он, ДНТ Валуевск, в/кварт 5, д. 5 |
| 2. СОСТРАХОВЩИКИ: | 2.1. СТАО «Ингосстрах» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%. Адрес местонахождения: Россия, 115035, г. Москва, ул. Пензенская, д.12, стр.2. Лицензия ЦБ РФ СИ № 0828 от 23.09.2015 г., эл. адрес: ros-fmk@ingos.ru, тел. (495) 956-77-77
2.2. АО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовская, д. 51, стр. Б. Лицензия ЦБ РФ СИ № 2239 от 13.11.2017 г., тел. (495) 748-09-99, факс: (495) 785-08-88 |
| 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: | 3.1. Обязательное страхование по настоящему Договору страхования является индивидуальным интересом, связанным с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба здоровью, законным путем или в процессе оценки, и (или) иным третьим лицам.
3.2. Обязательное страхование также является интересом из сферы гражданского законодательства Российской Федерации индивидуальным интересом Страхователя, связанным с исполнением обязательств по Состраховщику 1 расходов Страхователя на оплату услуг экспертов в арбитражном суде при ведении дел в арбитражном суде, включая расходы на оплату услуг экспертов в арбитражном суде, которые Страхователь несет в результате предъявления ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности. |
| 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЕ: | 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или приказом Страхователя с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба деятельности (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Ассоциация «Русское общество оценщиков»), одним из которых является Страхователь на момент причинения ущерба.
4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на оплату услуг экспертов в арбитражном суде, включая расходы на оплату услуг экспертов в арбитражном суде, которые были понесены в результате предъявления требований (имущественных претензий) третьим лицам. |
| 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ): | 5.1. С «19» июня 2023 года по «30» декабря 2024 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в полном, предусмотренном настоящим Договором, объеме.
5.2. Настоящий Договор покрывает исключительные требования (имущественные претензии) в отношении размера ущерба, причиненного в период страхования, возникшие у Страхователя в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации. |
| 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД: | 6.1. Страховые случаи по настоящему Договору распространяются на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, возникшие еще в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность. |
| 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ: | 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования. |
| 8. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ): | 8.1. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору на всем страховом случае (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.
8.2. Лимит ответственности в отношении Возмещения на сумму (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей. |
| 9. ФРАНШИЗА: | 9.1. По настоящему Договору франшиза не устанавливается. |
| 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: | 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицам (Ассоциация «Русское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 125066, г. Москва, 1-й Бауманский пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7701190733). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицам в установленном порядке и в установленный срок, Страхователь считается надлежащим исполнителем своей обязанности по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Квитанция по переводу устанавливается за счет исполнителя, копиями Заявок-корректур и/или счетов получателя.
10.2. При исчислении страховой премии, настоящей Договор считается заключенным в силу того, что клиент заключает гражданские сделки для его сторон. |

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Багданырзина Цэцэгэл Аюурпил

СОСТРАХОВЩИКИ:
От Страхователя: С.Ю. Архангельский







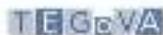


САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

**АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS**



ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733
 25 107078, г. Москва, а/я 300 | E-mail: info@rsoo.ru | Web: www.rsoo.ru
 Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18



Аккредитованный член Евразийской
группы оценщиков (TEG-VA)



Член Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного союза
оценщиков (IFSO)

Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по запросу

Балышаренной Цыганты Алевтины

ИПН Балышаренной Цыганты Алевтины

в том, что Балышаренная Цыганты Алевтина

ИПН Балышаренной Цыганты Алевтины

является членом РСО и включена в реестр с 04 по апрелю 2007 г. за регистрационным номером 001687

Добровольно предоставляет права осуществления оценочной деятельности: нет

Привлекается права осуществления оценочной деятельности как учредитель юридического лица: нет

Квалификационный аттестат: №022038-1 от 18.05.2021, Оценка недвижимости, действителен до 18.06.2024

Иные дополнительные заинтересованные лица: сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков

Место работы (основное): Общество с ограниченной ответственностью "Одрина инф" (ИНН 0256459191)

Стаж работы оценочной деятельностью: 15 лет

Общий стаж: 20 лет

Информация о организации ответственности членства:

1. Стратегическое партнерское общество "АлибаСтрахование" Договор №433-121121.210525R/776-0001041/21-001583 от 10.12.2021 на сумму 30000 руб., срок действия с 01.01.2022 по 30.06.2023
2. Стратегическое партнерское общество "Нинестрах" Договор №133-121121.210525R/776-0001041/21-001583 от 10.12.2021 на сумму 30000 руб., срок действия с 01.01.2022 по 30.06.2023

Сведения о результатах арбитражных РСО проверок членов саморегулируемой организации:

1. Проверка: 05.02.2013 - 05.02.2013, основание проведения: Решение №3034, результат: Проведена
2. Проверка: 16.10.2015 - 20.10.2015, основание проведения: Протокол Совета РСО №134 от 05.05.2015 г., результат: Проведена
3. Проверка: 20.11.2018 - 20.11.2018, основание проведения: Протокол Совета РСО №157 от 11.10.2017 г., результат: Проведена
4. Проверка: 05.05.2022 - 05.05.2022, основание проведения: Протокол Совета РСО №16 от 15.10.2020 г., результат: Проведена

Информация о наличии жалоб и арбитражных исков: По состоянию на 31.03.2022 информация о наличии жалоб по поводу не действия члена РСО и жалоб и исков от оценщиков-контрагентов об оценочной деятельности и РФ и внутренних документов РСО в арбитражные суды отсутствует. В РСО отсутствует информация о фактах оказания помощи из конкурсного фонда, а также применены меры воздействия (бездействие) членами в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Данные сведения представлены по состоянию на 11 марта 2022 г.

Дата составления выписки 31 марта 2022 г.

Руководитель Отдела ведения реестра

В.В. Зориков

М.П.





Информация об объектах Аналогах

onreal.ru/ulan-ude/kypit-uchastok/61697337

УЧАСТОК, 5.4 сот. НА ПРОДАЖУ В УЛАН-УДЭ

Бурятия, Улан-Удэ добавлено 13 сентября в 4:49

ОПИСАНИЕ НА КАРТЕ ПОХОЖИЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ СКРЫТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ ПОЖАЛОВАТЬСЯ В ИЗБРАННОЕ

3 / 2

ЦЕНА

1 500 000 ₪

[Рассчитать ипотеку](#)

Онсвйд

+7 (914) 050-49-59 [НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ](#)

Не совершайте покупку до просмотра объекта недвижимости и проверки возможности ипотеки на объекте

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

onreal.ru/ulan-ude/kypit-uchastok/61697337

Площадь участка	5.4 сот.
Назначение земли	промышленного назначения

ОПИСАНИЕ

Арт. 42459114 Б сделки со срочной продажей цена снижена на неделю до 1 600 000!

- Продается земельный участок по ул. Лысогорская, п. Улан-Удэ, Республика Бурятия.
- Указанный земельный участок расположен вдоль ул. Лысогорская шаговой доступности от основного пункта маршрута №57, школы интернат №22, и пяти минут от центра города Улан-Удэ.
- Данный земельный участок отлично подходит под строительство коммерческой недвижимости например как магазин либо для офиса.
- Так же при постройке здания под магазин его легко можно сдать в аренду крупным сетевым магазинам такими как Николаевской, Брис, Брисполь, Красное Белое!
- В настоящее время в районе продажи участка отсутствуют конкурентно способные коммерческие здания.

Агентство недвижимости Onside не берет комиссию с покупателей!

Хорошему покупателю дополнительная скидка!

Подходит под Дальневосточную ипотеку!

Срочная продажа реальному покупателю дополнительная скидка!!

<https://onreal.ru/ulan-ude/kypit-uchastok/61697337>



ulan-ude.etagi.com/commerce/6625389/

Галерея О недвижимости Характеристики Ипотека Журнал



Посмотреть 10 фото



Земельный участок, 11.21 сот.
 р-н Кирзавод, ул. Моховая
[На карте](#)

3 100 000 Р
 3-170-000-Р
 275 539 Р/сот.

Стоимость услуг для покупателя бесплатно

[Расчитать ипотеку](#)

Или оставьте ваш номер, и мы вам перезвоним

[Перезвоните мне](#)

Отправив заявку, вы соглашаетесь на обработку персональных данных

Описание
 Изменено: 09.03.23 @ 240 просмотров

Удачное вложение с большими возможностями.

Продается земельный участок на Кирзаводе возле Поликлиники
 -участок ровный огороженный бетонным забором,
 -правильной квадратной формы,
 асфальт практически до участка по фото видно, учитывая месторасположение земельного участка можно использовать под любой вид деятельности, площадь и расположение позволят вам развернуться в любом направлении

-Коммуникации все рядом!

<https://ulan-ude.etagi.com/commerce/6625389/>



ulan-ude.etagi.com/garages/9019232/



Посмотреть 6 фото




Гараж, 75м²

р-н Восточный, ул. Антонова
[На карте](#)

1 000 000 ₹
 13 333 ₹/м²

Стоимость услуг
 для покупателя 30 000 ₹

Екатерина Викторовна
 +7 964 410 03 53

Или оставьте ваш номер, и мы
 вам перезвоним

+7 XXX XXX XXX

Перезвоните мне

Написать специалисту

Отправляя заявку, вы соглашаетесь на
 обработку персональных данных

Описание

Изменено: 26.02.24 90 просмотров

Продается гараж в связи с переводом в другой регион. Гараж находится в поселке Восточный, в Гаражно-строительном кооперативе № 307 на первой линии. Гараж площадью 75 кв. м высота ворот 3*3 м, подойдет под автобус. Гараж оборудован под бокс СТО. Имеется печка, электричество, смотровая яма, сделана перегородка под кабинет. Смотровая яма. Охраняемая территория. Отличный вариант для автолюбителя, заботившегося о своем авто. Звоните, отвечу на все вопросы. Организуем показ.

0:35
 18.03.2024

<https://ulan-ude.etagi.com/garages/9019232/>



ulandev.ru/ulan-ude/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_1775985645



1 100 000 Р
или предложить свою цену

8 985 702-14-00

Написать сообщение
Отправить в личные сообщения

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть вопросы? Торгуем? Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Звонить (+7) 800-700-7000

Подписаться на продавца

О гараже

Площадь: 30 м² Форма: Нет

Тип гаража: Железобетонный

Расположение

Республика Бурятия, Улан-Удэ, ул. Революции 1905 года, р-н Железнодорожный

Скрыть карту

Большее количество, больше шансов одобрения

Получить одобрение

Оформить

ТИНЬКОФФ

Где провести весну — решать вам

Работа в офисе и на удаленке

Перейти

avito.ru/ulan-ude/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_1775985645

Республика Бурятия, Улан-Удэ, ул. Революции 1905 года, р-н Железнодорожный

Скрыть карту



1 100 000 Р
или предложить свою цену

8 985 702-14-00

Написать сообщение
Отправить в личные сообщения

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть вопросы? Торгуем? Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Звонить (+7) 800-700-7000

Подписаться на продавца

Описание

Продать два смежных капитальных гаража общей площадью 100 кв. м. 40+60 кв. м. имеется подвал, м/м, металлосетка и проведена общегородская система отопления. Обдан проводка для электричества. Гаражный кооператив 259 ул. Революции 1905 г., у жд путей. Конечная остановка 56 маршрута, удобный подъезд, вход в магазин, ранее было СТО. Залити и выкрасить ужд. асф. вместе 1 100 000 руб. Гаражи продаются только вместе по одному не продаются. У них общая система отопления и света.

№ 1775985645 · 21 февраля 13:42 · 8296 просмотров (11 фото) · Показать все

ТИНЬКОФФ

Где провести весну — решать вам

Работа в офисе и на удаленке

Перейти

https://www.avito.ru/ulan-ude/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_1775985645