

Частнопрактикующий оценщик

Попова Дарья Вячеславна

ИНН: 380420135345

тел: 8-950-087-1367

эл.почта: *ocenka.vbratske@yandex.ru*

**ОТЧЕТ № 02/26-2Д-01 от 17.03.2021 Г.
ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ
НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

ЗАКАЗЧИК:

Конкурсный управляющий АО "ПГС"

Лысенко Нина Дмитриевна

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ЧПО Попова Дарья Вячеславна

ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ:

15.03.2021

Братск 2021



Конкурсному управляющему АО "Промгражданстрой"

Лысенко Н.Д.

Уважаемая Нина Дмитриевна!

На основании Договора на оказание услуг по оценке № 02-26/2-Д от «26» февраля 2021 г., заключенного между АО "Промгражданстрой" в лице Конкурсного управляющего Лысенко Нины Дмитриевны, действующей на основании Решения Арбитражного суда Республики Бурятия по делу №А10-8040/2018 от 18.03.2020г. и частнопрактикующим Оценщиком - Поповой Дарьей Вячеславной, проведена оценка рыночной стоимости объектов недвижимого имущества.

Оценка рыночной стоимости произведена по состоянию на 15.03.2021 года.

Оценка была проведена в соответствии с объемом работ, указанным в Договоре на оказание услуг по оценке № 02-26/2-Д от «26» февраля 2021 г., а также в соответствии со стандартами и правилами оценочной деятельности Некоммерческого партнерства СРО «Деловой союз оценщиков» членом которого является Оценщик, подписавший настоящий Отчет, в части, не противоречащей Федеральным стандартам оценки.; Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 297 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)"; Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 298 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)"; Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 299 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)"; Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)".

Настоящий Отчет был подготовлен для использования Заказчиком в соответствии с указанным выше Договором. Пользователями Отчета об оценке могут являться лица, имеющие право на изучение Отчета в соответствии законодательством Российской Федерации.

В результате проведенного анализа имеющейся в распоряжении Оценщика информации было выявлено, что рыночная стоимость объектов оценки по состоянию на 15.03.2021 составляет:

Наименование объекта оценки	Итоговая величина рыночной стоимости, руб. ¹
1. Объект недвижимости - Квартира, назначение: жилое, площадь: 75,1 кв.м., этаж: 1, кадастровый номер 03:24:032002:734, адрес: Республика Бурятия г. Улан-Удэ, ул. Ключевская.	5 952 706
2. Объект недвижимости - земельный участок, вид разрешенного использования: для строительства офисного здания, площадь: 6770 кв.м., кадастровый номер: 03:24:031702:522, адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская.	38 405 675
3. Объект недвижимости - Здание, назначение: нежилое здание, площадь (кв.м.): 70.1, этажность: 1, кадастровый номер: 03:24:031702:471, адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, д. 43Д, стр. 1	2 018 133
4. Объект недвижимости - гараж, назначение: нежилое, площадь (кв.м.): 371.5, этажность: 1, кадастровый номер: 03:24:0317002:551, адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, д. 31	3 753 690
5. Объект недвижимости - склад, назначение: нежилое, площадь (кв.м.): 76.4, этажность: 1, кадастровый номер:03:24:031702:552, адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская	981 169
6. Объект недвижимости - склад, назначение: нежилое, площадь (кв.м.): 125,4, этажность: 1, кадастровый номер:03:24:031702:549, адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская	1 518 233

¹ НДС не облагается, пп.15 п.2 ст.146 НК РФ



7. Объект недвижимости - земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для производственных целей, площадь: 8900 кв.м., кадастровый номер: 03:24:030605:1, адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ.	7 439 014
8. Объект недвижимости - Здание, назначение: нежилое здание, площадь (кв.м.): 231, этажность: 1, кадастровый номер: 03:24:032002:93, адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, квартал 140А, д. 1, помещение: тех. этаж 9-16	2 444 650
9. Объект недвижимости - Квартира, назначение: жилое, площадь: 39 кв.м., этаж: 1, кадастровый номер 03:24:032002:138, адрес: Республика Бурятия г. Улан-Удэ, квартал 140А, д. 1, кв. 1.	3 515 360
10. Объект недвижимости - Здание, назначение: нежилое здание, площадь (кв.м.): 207,4, этаж: подвал №б/н, кадастровый номер: 03:24:032002:694, адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, мкр. 140А, д. 21	1 883 609
11. Объект недвижимости - Здание, назначение: нежилое здание, площадь (кв.м.): 505,9, этаж: подвал №б/н, кадастровый номер: 03:24:032002:783, адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, мкр. 140А, д. 22	4 132 027
12. Объект недвижимости - Здание, назначение: нежилое здание, площадь (кв.м.): 279,8, этаж: подвал №б/н, кадастровый номер: 03:24:032002:930, адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, мкр. 140А, д. 23	2 452 195
ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ	74 496 461

С Уважением,

Попова Д.В.



Оглавление

РАЗДЕЛ 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ	6
1.1 Основные факты и выводы	6
1.1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	6
1.1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов:	8
1.1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки:.....	9
1.2. Основание для проведения оценки	10
1.3. Задание на оценку:.....	10
1.4. Заявление о соответствии.....	11
1.5. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки	12
1.6. Сведения о заказчике оценки и об оценщике	12
1.7. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные)	14
1.8. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	15
1.9. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	16
1.10 Анализ достаточности и достоверности информации	16
1.11. Общие понятия и определения	17
1.12. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения.	19
РАЗДЕЛ 2. ИСХОДНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	19
2.1. Процедура оценки.....	19
2.2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки ...	21
2.2.1 Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации по итогам 2020 года	21
2.2.2 Информация о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки	25
2.2.3 Основные тенденции социально-экономического развития Республики Бурятия .	37
2.2.4 . Описание местоположения объектов оценки и других значимых факторов	40
2.2.5. Анализ рынка объектов оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость.....	42
2.2.6. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.	43
2.2.7. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен	45
2.3 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	61
2.4. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объектов оценки	64
2.4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки.	73



РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ... **Ошибка! Закладка не определена.**

3.1. Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

..... **Ошибка! Закладка не определена.**

3.1.1. Количественные и качественные характеристики Земельных участков ... **Ошибка! Закладка не определена.**

3.1.2 Описание и технические характеристики улучшений **Ошибка! Закладка не определена.**

РАЗДЕЛ 4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.

..... **Ошибка! Закладка не определена.**

4.1 Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке **Ошибка! Закладка не определена.**

4.1.1. Методология оценки Объекта оценки..... **Ошибка! Закладка не определена.**

4.2. Оценка объектов сравнительным подходом. **Ошибка! Закладка не определена.**

4.2.1 Определение рыночной стоимости земельных участков **Ошибка! Закладка не определена.**

4.2.2 Определение рыночной стоимости улучшений в рамках сравнительного подхода **Ошибка! Закладка не определена.**

4.3. Согласование результатов оценки. **Ошибка! Закладка не определена.**

РАЗДЕЛ 5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.

..... **Ошибка! Закладка не определена.**

РАЗДЕЛ 6. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ... **Ошибка! Закладка не определена.**

ПРИЛОЖЕНИЕ 1 **Ошибка! Закладка не определена.**

ПРИЛОЖЕНИЕ 2 **Ошибка! Закладка не определена.**

**РАЗДЕЛ 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ****1.1 Основные факты и выводы****1.1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки**

Объект оценки	<p>1. Объект недвижимости - Квартира, назначение: жилое, площадь: 75,1 кв.м., этаж: 1, кадастровый номер 03:24:032002:734, адрес: Республика Бурятия г. Улан-Удэ, ул. Ключевская.</p> <p>2. Объект недвижимости - земельный участок, вид разрешенного использования: для строительства офисного здания, площадь: 6770 кв.м., кадастровый номер: 03:24:031702:522, адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская.</p> <p>3. Объект недвижимости - Здание, назначение: нежилое здание, площадь (кв.м.): 70,1, этажность: 1, кадастровый номер: 03:24:031702:471, адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, д. 43Д, стр. 1</p> <p>4. Объект недвижимости - гараж, назначение: нежилое, площадь (кв.м.): 371,5, этажность: 1, кадастровый номер: 03:24:0317002:551, адрес: Республика Буряти, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, д. 31</p> <p>5. Объект недвижимости - склад, назначение: нежилое, площадь (кв.м.): 76,4, этажность: 1, кадастровый номер:03:24:031702:552, адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская</p> <p>6. Объект недвижимости - склад, назначение: нежилое, площадь (кв.м.): 125,4, этажность: 1, кадастровый номер:03:24:031702:549, адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская</p> <p>7. Объект недвижимости - земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для производственных целей, площадь: 8900 кв.м., кадастровый номер: 03:24:030605:1, адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ.</p> <p>8. Объект недвижимости - Здание, назначение: нежилое здание, площадь (кв.м.): 231, этажность: 1, кадастровый номер: 03:24:032002:93, адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, квартал 140А, д. 1, помещение: тех. этаж 9-16</p> <p>9. Объект недвижимости - Квартира, назначение: жилое, площадь: 39 кв.м., этаж: 1, кадастровый номер 03:24:032002:138, адрес: Республика Бурятия г. Улан-Удэ, квартал 140А, д. 1, кв. 1.</p> <p>10. Объект недвижимости - Здание, назначение: нежилое здание, площадь (кв.м.): 270,4, этаж: подвал №б/н, кадастровый номер: 03:24:032002:694, адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, мкр. 140А, д. 21</p> <p>11. Объект недвижимости - Здание, назначение: нежилое здание, площадь (кв.м.): 505,9, этаж: подвал №б/н, кадастровый номер: 03:24:032002:783, адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, мкр. 140А, д. 22</p> <p>12. Объект недвижимости - Здание, назначение: нежилое здание, площадь (кв.м.): 279,8, этаж: подвал №б/н, кадастровый номер: 03:24:032002:930, адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, мкр. 140А, д. 23</p>
Основание для проведения оценки Объекта	Договор на оказание услуг по оценке № 02-26/2-Д от «26» февраля 2021 г. Неотъемлемым приложением указанного договора является Задание на оценку
Имущественные права на объект оценки	Право собственности



Ограничения, обременения правами третьих лиц	Имущество является предметом залога кредитора ПАО «БайкалБанк»
Текущее использование объекта оценки:	В соответствии с видом его фактического (возможного) использования
Вариант использования объекта оценки, признанный Оценщиком наиболее эффективным:	<i>Для земельных участков:</i> В соответствии с п. 20 ФСО №7 и назначением оценки – для продажи с торгов, застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования. <i>Для жилых помещений (квартир):</i> Наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование в качестве жилого помещения (квартиры); <i>Для нежилых помещений:</i> Наиболее эффективным использованием объектов оценки является использование их по текущему назначению как нежилые помещения свободного назначения.
Собственник (правообладатель) Объекта оценки	Право собственности АО "Промгражданстрой"
Заказчик отчета	АО "Промгражданстрой" (адрес: 670013, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, д. 31, ОГРН 1020300901620, ИНН 0323044260) в лице конкурсного управляющего Лысенко Нины Дмитриевны (ИНН 380406855165, СНИЛС 131-933-713 46) - член Ассоциации Ведущих арбитражных управляющих «Достояние» (ОГРН 1117800013000, ИНН 7811290230, место нахождения: 196191, г. Санкт-Петербург, пл. Конституции, д. 7, офис 315), действующей на основании Решения Арбитражного суда Республики Бурятия по делу №А10-8040/2018 от 18.03.2020г.
Цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, и связанные с этим ограничения	Определение рыночной стоимости имущества для продажи с торгов.
Дата оценки	15.03.2021
Дата обследования объекта оценки	Согласно Заданию на оценку, осмотр объекта оценки не производится, фотоматериалы объектов оценки предоставляет Заказчик. Оценка производится при допущении подлинности фотоматериалов и условия их актуальности на дату оценки
Срок проведения оценки	26.02.2021 – 15.03.2021
Дата составления Отчета	15.03.2021
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Допущения и ограничения, на которых основывалась оценка	Сделанные допущения и ограничительные условия, принятые в отношении Объекта оценки, представлены в п. 1.7. настоящего Отчета
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости (согласно п. 8е ФСО 3)	Стоимость, определенная в данном Отчете, является величиной, рассчитанной при условиях, оговоренных в задании на оценку и ограничениях и допущениях, которые приведены в Разделе 1.7 настоящего Отчета.

**1.1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов:**

Наименование объекта оценки	Доходный подход, руб. (НДС не облагается)	Сравнительный подход, руб. (НДС не облагается)	Затратный подход, руб. (НДС не облагается)
1. Объект недвижимости - Квартира, назначение: жилое, площадь: 75,1 кв.м., этаж: 1, кадастровый номер 03:24:032002:734, адрес: Республика Бурятия г. Улан-Удэ, ул. Ключевская.	<i>не применялся</i>	5 952 706	<i>не применялся</i>
2. Объект недвижимости - земельный участок, вид разрешенного использования: для строительства офисного здания, площадь: 6770 кв.м., кадастровый номер: 03:24:031702:522, адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская.	<i>не применялся</i>	38 405 675	<i>не применялся</i>
3. Объект недвижимости - Здание, назначение: нежилое здание, площадь (кв.м.): 70.1, этажность: 1, кадастровый номер: 03:24:031702:471, адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, д. 43Д, стр. 1	<i>не применялся</i>	2 018 133	<i>не применялся</i>
4. Объект недвижимости - гараж, назначение: нежилое, площадь (кв.м.): 371.5, этажность: 1, кадастровый номер: 03:24:0317002:551, адрес: Республика Буряти, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, д. 31	<i>не применялся</i>	3 753 690	<i>не применялся</i>
5. Объект недвижимости - склад, назначение: нежилое, площадь (кв.м.): 76.4, этажность: 1, кадастровый номер:03:24:031702:552, адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская	<i>не применялся</i>	981 169	<i>не применялся</i>
6. Объект недвижимости - склад, назначение: нежилое, площадь (кв.м.): 125,4, этажность: 1, кадастровый номер:03:24:031702:549, адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская	<i>не применялся</i>	1 518 233	<i>не применялся</i>
7. Объект недвижимости - земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для производственных целей, площадь: 8900 кв.м., кадастровый номер: 03:24:030605:1, адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ.	<i>не применялся</i>	7 439 014	<i>не применялся</i>
8. Объект недвижимости - Здание, назначение: нежилое здание, площадь (кв.м.): 231, этажность: 1, кадастровый номер: 03:24:032002:93, адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, квартал 140А, д. 1, помещение: тех. этаж 9-16	<i>не применялся</i>	2 444 650	<i>не применялся</i>
9. Объект недвижимости - Квартира, назначение: жилое, площадь: 39 кв.м., этаж: 1, кадастровый номер 03:24:032002:138, адрес: Республика Бурятия г. Улан-Удэ, квартал 140А, д. 1, кв. 1.	<i>не применялся</i>	3 515 360	<i>не применялся</i>
10. Объект недвижимости - Здание, назначение: нежилое здание, площадь (кв.м.): 270,4, этаж: подвал №б/н, кадастровый номер: 03:24:032002:694, адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, мкр. 140А, д. 21	<i>не применялся</i>	1 883 609	<i>не применялся</i>



11. Объект недвижимости - Здание, назначение: нежилое здание, площадь (кв.м.): 505,9, этаж: подвал №б/н, кадастровый номер: 03:24:032002:783, адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, мкр. 140А, д. 22	<i>не применялся</i>	4 132 027	<i>не применялся</i>
12. Объект недвижимости - Здание, назначение: нежилое здание, площадь (кв.м.): 279,8, этаж: подвал №б/н, кадастровый номер: 03:24:032002:930, адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, мкр. 140А, д. 23	<i>не применялся</i>	2 452 195	<i>не применялся</i>

1.1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб. (НДС не облагается)
1. Объект недвижимости - Квартира, назначение: жилое, площадь: 75,1 кв.м., этаж: 1, кадастровый номер 03:24:032002:734, адрес: Республика Бурятия г. Улан-Удэ, ул. Ключевская.	5 952 706
2. Объект недвижимости - земельный участок, вид разрешенного использования: для строительства офисного здания, площадь: 6770 кв.м., кадастровый номер: 03:24:031702:522, адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская.	38 405 675
3. Объект недвижимости - Здание, назначение: нежилое здание, площадь (кв.м.): 70,1, этажность: 1, кадастровый номер: 03:24:031702:471, адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, д. 43Д, стр. 1	2 018 133
4. Объект недвижимости - гараж, назначение: нежилое, площадь (кв.м.): 371,5, этажность: 1, кадастровый номер: 03:24:0317002:551, адрес: Республика Буряти, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, д. 31	3 753 690
5. Объект недвижимости - склад, назначение: нежилое, площадь (кв.м.): 76,4, этажность: 1, кадастровый номер:03:24:031702:552, адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская	981 169
6. Объект недвижимости - склад, назначение: нежилое, площадь (кв.м.): 125,4, этажность: 1, кадастровый номер:03:24:031702:549, адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская	1 518 233
7. Объект недвижимости - земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для производственных целей, площадь: 8900 кв.м., кадастровый номер: 03:24:030605:1, адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ.	7 439 014
8. Объект недвижимости - Здание, назначение: нежилое здание, площадь (кв.м.): 231, этажность: 1, кадастровый номер: 03:24:032002:93, адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, квартал 140А, д. 1, помещение: тех. этаж 9-16	2 444 650
9. Объект недвижимости - Квартира, назначение: жилое, площадь: 39 кв.м., этаж: 1, кадастровый номер 03:24:032002:138, адрес: Республика Бурятия г. Улан-Удэ, квартал 140А, д. 1, кв. 1.	3 515 360
10. Объект недвижимости - Здание, назначение: нежилое здание, площадь (кв.м.): 270,4, этаж: подвал №б/н, кадастровый номер: 03:24:032002:694, адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, мкр. 140А, д. 21	1 883 609
11. Объект недвижимости - Здание, назначение: нежилое здание, площадь (кв.м.): 505,9, этаж: подвал №б/н, кадастровый номер: 03:24:032002:783, адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, мкр. 140А, д. 22	4 132 027



12. Объект недвижимости - Здание, назначение: нежилое здание, площадь (кв.м.): 279,8, этаж: подвал №б/н, кадастровый номер: 03:24:032002:930, адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, мкр. 140А, д. 23	2 452 195
--	-----------

1.2. Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки является Договор оказания услуг по оценке № 02-26/2-Д от «26» февраля 2021 г., заключенный между Поповой Д.В. и АО "Промгражданстрой" в лице конкурсного управляющего Лысенко Нины Дмитриевны.

1.3. Задание на оценку:

Содержание Задания на оценку представлено в соответствии с п. 21 ФСО № 1, разделом IV ФСО №7 и соответствует заданию на оценку, приведенному в Договоре оказания услуг по оценке № 02-26/2-Д от «26» февраля 2021 г., заключенного между Поповой Д.В. и АО "Промгражданстрой" в лице конкурсного управляющего Лысенко Ниной Дмитриевной.

Вид стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	15.03.2021
Допущения, на которых должна основываться оценка	Сделанные допущения и ограничительные условия, принятые в отношении Объекта оценки, представлены в п. 1.7. настоящего Отчета
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Объекты оценки не имеют составных частей (согласно информации представленной Заказчиком)
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики объектов оценки приведены в Разделе 3 настоящего Отчета
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности Имущество является предметом залога кредитора ПАО «БайкалБанк»
Рыночная арендная плата (расчетная денежная сумма, за которую объект недвижимости может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях)	Не определяется
Затраты на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства	Не определяется
Убытки (реальный ущерб, упущенная выгода) при отчуждении объекта недвижимости, а также в иных случаях	Не определяются
Затраты на устранение экологического загрязнения и (или) рекультивацию земельного участка.	Не определяются
Необходимость расчета границ интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки (в соответствии с п.30 ФСО №7)	Расчет произведен
Необходимость привлечения отраслевых экспертов	Отсутствует



(специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки).	
прогноз изменения стоимости объекта оценки в будущем (п. 11 ФСО №9)	Не определяется
размер затрат, необходимых при обращении взыскания на объект оценки (п. 11 ФСО №9)	Не определяется
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют (п. 10 ФСО №9)	<p>Осмотр оценщиком не проводился. Заказчиком представлены фотоматериалы объектов, а также инвентаризационные описи в отношении объектов оценки. Все расчеты проведены исходя из представленных материалов.</p> <p>В ходе проведения анализа представленной информации, установлено, что объекты оценки используются по их функциональному назначению; в жилых помещениях перепланировок не выявлено. Более подробное описание объектов оценки приведено в Разделе 3 Отчета.</p>
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации (п. 10 ФСО №9)	В соответствии с Договором оказания услуг по оценке № 02-26/2-Д от «26» февраля 2021 г.
Иные расчетные величины, выводы и рекомендации, подготовленные оценщиком	Не определяются

1.4. Заявление о соответствии²

Подписавший данный отчет Оценщик заявляет, что:

- оценка была произведена объективно, непредвзято, независимо от размера оплаты или от другого вознаграждения.
- утверждения о фактах, представленные в отчете, правильны и основываются на знаниях оценщика;
- анализ и заключения ограничены только изложенными допущениями и условиями;
- оценщик не имел интереса в оцениваемом имуществе;
- оценка была проведена в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности» № 135-ФЗ в действующей редакции; Федеральными стандартами оценки: ФСО №1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки"; ФСО №2 "Цель оценки и виды стоимости "; ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденные приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297, №298, №299; ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденным приказом №611 Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года; рекомендованными методиками НП СРО "Деловой союз оценщиков" ОСТ ДСО 2.03 утвержденного Решением Президиума Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков» (Протокол № 8.1 от 03 марта 2011 года), с изменениями и дополнениями, утверждено Решением Президиума Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков» (Протокол №59 от 10 августа 2015 года), ОСТ ДСО 3.01, утвержденного Решением Президиума Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков» (Протокол № 8.1 от 03 марта 2011 года), с изменениями и дополнениями, утверждено Решением Президиума Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков» (Протокол №105 от 26 ноября 2014 года);
- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества;

² В соответствии с ОСТ ДСО 2.03



- никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

/Попова Д.В.

1.5. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

Проведение оценки включает следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке (ФСО №1, ОСТ ДСО.2.03).

Кроме того, неотъемлемой частью выполняемых работ по оценке является:

- Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки;
- Установление количественных и качественных характеристик, изучение фактического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки был произведен на основании предоставленных данных.
- Составление таблицы по анализу представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках имущества, права на которое оцениваются
- Анализ отраслевого и локального рынка, к которому относится Объект оценки
- Осуществление расчетов.

1.6. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Сведения о заказчике	
Полное наименование и реквизиты	АО "Промгражданстрой" (адрес: 670013, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, д. 31, ОГРН 1020300901620, ИНН 0323044260) в лице конкурсного управляющего Лысенко Нины Дмитриевны (ИНН 380406855165, СНИЛС 131-933-713 46) - член Ассоциации Ведущих арбитражных управляющих «Достояние» (ОГРН 1117800013000, ИНН 7811290230, место нахождения: 196191, г. Санкт-Петербург, пл. Конституции, д. 7, офис 315), действующей на основании Решения Арбитражного суда Республики Бурятия по делу №А10-8040/2018 от 18.03.2020г.
Сведения об оценщике	
Сведения об оценщике, осуществляющем оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой	Полное наименование и организационно-правовая форма: Частнопрактикующий оценщик - Попова Дарья Вячеславна
	ИНН 380420135345 / КПП -
	Регистрационный номер СРО: 1140
	р/с 40802810802500116630
	Банк: ТОЧКА ПАО БАНКА "ФК ОТКРЫТИЕ"
	к/с 30101810845250000999
	БИК 044525999



Исполнитель-оценщик	Попова Дарья Вячеславна, действительный член НП СРО "ДСО" с 09.04.2020
	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 1140, регистрационный номер в реестре членов НА СРО "ДСО" 1140
	Дипломы, удостоверения, сертификаты, свидетельства Поповой Д.В.:
	<ul style="list-style-type: none"> • Диплом от 01 июля 2013 г. по специальности «Финансы и Кредит»
	<ul style="list-style-type: none"> • Диплом ФГБОУ ВО "Байкальский Государственный Университет" Институт повышения квалификации по программе профессиональной переподготовки "Оценка бизнеса" №382408207562 от 03.06.2019 регистрационный номер 06-106-19
	<ul style="list-style-type: none"> • Квалификационный аттестат № 017712-1 от 15.11.2019 - Оценка недвижимости, выдан ФБУ "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров". • Свидетельство об аккредитации при Ассоциации ВАУ «Достояние» от 08.05.2020 №А-30/05/20.
	<p>Ответственность Оценщика застрахована:</p> <ul style="list-style-type: none"> - договор обязательного страхования ответственности оценщика (электронное страхование) № 433-233-039622/20 в Страховом публичном АО «Ингосстрах» адрес: Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.) на сумму 3 000 000,00 рублей. <p>срок страхования с 26.05.2020 по 25.05.2021</p>
	<p>стаж работы в оценочной деятельности с 2015 года:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Трудовой договор от 11.04.2015 г. с ООО «Бенефит» - Трудовой договор от 05.07.2018 г. с ООО «Бенефит» - с 16.04.2020 осуществление оценочной деятельности самостоятельно
	Местонахождение Оценщика: 665726, г. Братск, ул.Депутатская 41 кв. 44.
	Почтовый адрес: 665726, г. Братск, ул.Депутатская 41 кв. 44
	Телефон: 8 (950) 0871367
Электронная почта: ocenka.vbratske@yandex.ru	
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Другие специалисты участия в оценке не принимали



1.7. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные) .

Отчёт об оценке представляет собой документ, в который включены данные, использованные Оценщиком, их экономический анализ, и отражает профессиональное мнение оценщика в отношении рыночной стоимости имущества	
При выполнении настоящей работы оценщик исходил из следующих предположений и ограничений:	
1	Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности.
2	Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому для всех сведений указывается источник информации
3	предполагается, что данные об объекте оценки, представленные оценщику, являются достоверными;
4	мнение оценщика действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объектов;
5	оценка была произведена только для указанных целей. Любое использование результатов расчета рыночной стоимости объектов в других целях (полностью или по отдельным объектам) не отражает точку зрения оценщика;
6	настоящий Отчёт действителен только в полном объеме, заключение о рыночной стоимости объектов действительно только для объекта в целом. Все промежуточные расчетные данные, полученные в процессе оценки, любое использование отдельных частей работы не отражает точку зрения оценщика;
7	оценщик не может разглашать содержание настоящего Отчёта в целом или по частям, за исключением общедоступной информации и фактов, без предварительного письменного согласования с Заказчиком за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ;
8	согласно положения настоящего Отчёта, от оценщика не требуется проведения дополнительных работ, если только не будут заключены иные соглашения;
9	Отчёт о рыночной стоимости объекта представляет компетентное мнение Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации или приобретения. Полученные результаты носят рекомендательный характер. В ходе ведения переговоров о стоимостной оценке и величине сделки купли-продажи, стоимость объектов, по согласованию сторон, может не совпадать с определенной рыночной стоимостью;
10	все расчеты проведены в предположении отсутствия каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку, на состояние собственности и ее конструктивных элементов;
11	оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость их выявления.
12	Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с Объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев, на основании стандартного срока экспозиции объектов недвижимости.
13	Оценка должна быть проведена с использованием затратного, сравнительного и доходного подходов согласно действующим стандартам оценки. Неприменение указанных подходов должно быть аргументировано Оценщиком.
14	Результаты работ по оценке должны быть представлены Заказчику в виде письменного отчёта об оценке.



15	Отчёт должен соответствовать требованиям: Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федеральным стандартом оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297; Федеральным стандартом оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298; Федеральным стандартом оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденным приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015 года № 299; Федеральным стандартом оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611; рекомендованными методиками НП СРО "Деловой союз оценщиков" ОСТ ДСО 2.03 утвержденного Решением Президиума Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков» (Протокол № 8.1 от 03 марта 2011 года), с изменениями и дополнениями, утверждено Решением Президиума Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков» (Протокол №59 от 10 августа 2015 года), ОСТ ДСО 3.01, утвержденного Решением Президиума Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков» (Протокол № 8.1 от 03 марта 2011 года), с изменениями и дополнениями, утверждено Решением Президиума Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков» (Протокол №105 от 26 ноября 2014 года);
16	При оценке Оценщик исходит из того, что оцениваемый объект и объекты аналоги находятся на праве собственности.
17	На дату оценки предоставлены следующие данные об обременении объектов оценки - имущество является предметом залога, залогодержатель - кредитор ПАО «БайкалБанк»
18	Исходя из целей оценки, оценка земельных участков проводится как «условно свободных»
19	Оценщиком использована вся имеющаяся информация по состоянию на дату оценки (26.02.2021). Оценщик при проведении оценки не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки (ФСО №1).
20	Значения, содержащиеся в данной оценке, основаны на рыночных условиях на момент составления данного отчета. Эта оценка не дает прогноза будущих значений. В случае нестабильности и/или нарушения нормальной работы рынка, значения могут быстро измениться.
21	Расчетные процедуры по определению рыночной стоимости объекта оценки проводились с помощью программного продукта Excel. Округление осуществлялось на завершающем этапе расчета. В данной связи промежуточные расчетные показатели, приведенные в тексте Отчета, не следует рассматривать как точные значения, так как они показаны без учета дробных составляющих.

В рамках настоящего отчета все расчеты выполнены в программе для работы с электронными таблицами Microsoft Office Excel без ограничения точности промежуточных расчетов (количества знаков после запятой), округлены только итоговые значения искомых величин. Таким образом, проверка расчетов на калькуляторе может дать несущественно отличающийся результат.

При проведении оценки предполагалось разумное владение и компетентное управление объектами оценки. Оценщик не гарантирует и не несет ответственность за убытки и потери Заказчика, которые явились следствием мошенничества, общей халатности или неправомерных действий третьих лиц в отношении объекта оценки.

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

№ п/п	Наименование раздела и данных	Наименование источника получения данных
Аналитическая часть		

1	Информация о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах	- Министерство экономического развития и торговли РФ http://www.economy.gov.ru/
		- Министерство экономического развития республики Бурятия: https://egov-buryatia.ru/minec
		- Центральный банк РФ http://www.cbr.ru
		Стратегия экономического развития города Улан-Удэ http://www.city-strategy.ru/upload/document/strategiya.pdf
2	Анализ рынка	Основные сайты по продаже недвижимости г. Улан-Удэ и республики Бурятия: https://www.domofond.ru/prodazha-nedvizhimosti-buryatiya-r9
		https://ulan-ude.cian.ru/kupit-zagorodnuyu-nedvizhimost-buryatiya/
		https://realty.yandex.ru/offer
		https://www.avito.ru/ulan-ude
		https://statrielt.ru/index.php/oplata
Расчетная часть		
3	Оценка объекта недвижимости	https://realty.yandex.ru/offer http://rosreestr.ru https://ulan-ude.cian.ru https://www.avito.ru/ulan-ude

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

Используемые документы, а также правоустанавливающие документы	<ul style="list-style-type: none"> -Инвентаризационная опись №1 от 10.06.2020; - Фотоматериалы, представленные Заказчиком; - Выписка из ЕГРН от 01.04.2020; - Задание на оценку.
---	--

1.10 Анализ достаточности и достоверности информации

Федеральный стандарт ФСО №3 определяет требования к описанию и анализу в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, использованных и исследованных оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Оценщик, используя доступные ему средства и методы, провел анализ достаточности и достоверности информации, предоставленной Заказчиком оценки.

Информация, предоставленная Заказчиком, заверена подписью Заказчика. Информация, представленная на бумажных носителях, не содержит ошибок, внутренних противоречий, искажений данных, поэтому у Оценщика нет оснований считать такую информацию недостоверной.

Информация, полученная из открытых источников, размещена в официальных печатных изданиях или на сайтах в сети Интернет с указанием владельца сайта и его реквизитов. У оценщика нет оснований считать такую информацию недостоверной.



Информации, которую использовал оценщик, достаточно для определения итоговой величины стоимости объектов оценки.

1.11. Общие понятия и определения

Основные термины	Их определение
Объект оценки	К объектам оценки относят объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте
Дата оценки	Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.
Стоимости объекта оценки.	При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.
Затраты	денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.
Наиболее эффективное использование объекта оценки.	использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.
Недвижимое имущество	земельный участок, а также прочно связанные с ним объекты (почва, замкнутые водоемы, кустарники, здания, строения, сооружения и др.), перемещение которых без несоразмерного ущерба невозможно
Оценка имущества	определение стоимости имущества в соответствии с поставленной целью и процедурой оценки
Рыночная стоимость	в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в РФ» под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: 1. одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; 2. стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; 3. объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты; 4. цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки, в отношении сторон сделки, с чьей-либо стороны не было; платеж за объект оценки выражен в денежной форме
Кадастровая стоимость	стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ [ст.3 ФЗ от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»].
Подход к оценке	представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.
Метод оценки	является последовательность процедур, позволяющая на основе существующей для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке
Затратный подход	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся



	при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.
Право собственности	право владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе, отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом [Гражданский кодекс Российской Федерации от 30 ноября 1994 года N 51-ФЗ, часть 1, ст. 209].
Инженерно-геологические условия	условия, обуславливающие место размещения сооружения, его конструкцию, способы производства работ, а также выбор мероприятий по борьбе с неблагоприятными явлениями.
Земельный участок	является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи. В случаях и в порядке, которые установлены федеральным законом, могут создаваться искусственные земельные участки. [Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ, ст. 6].
Земли сельскохозяйственного назначения	признаются земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей. В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, мелиоративными защитными лесными насаждениями, водными объектами (в том числе прудами, образованными водоподпорными сооружениями на водотоках и используемыми для целей осуществления прудовой аквакультуры), а также зданиями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции [Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ, ст. 77].
Земли населенных пунктов	признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. Границы городских, сельских населенных пунктов отделяют земли населенных пунктов от земель иных категорий. Границы городских, сельских населенных пунктов не могут пересекать границы муниципальных образований или выходить за их границы, а также пересекать границы земельных участков, предоставленных гражданам или юридическим лицам [Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ, ст. 83].
Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, землями для обеспечения космической деятельности, землями обороны, безопасности и землями иного специального назначения	признаются земли, которые расположены за границами населенных пунктов и используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, объектов для обеспечения космической деятельности, объектов обороны и безопасности, осуществления иных специальных задач и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным настоящим Кодексом, федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации (далее - земли промышленности и иного специального назначения) [Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ, ст. 87].
Улучшения	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.
Доходный подход	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.
Сравнительный подход	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.



Корректировка	представляет собой операцию (чисто-математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравниваемыми объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объектов-аналогов к объекту оценки».
Срок экспозиции объекта оценки	период времени, начиная с даты предоставления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним
Итоговая стоимость объекта оценки	Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

1.12. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения.

Отчет об оценке составлен и выполнен в порядке и в соответствии с требованиями, установленными следующими нормативными документами:

- Федеральный Закон «Об оценочной деятельности» № 135-ФЗ в действующей редакции;

Федеральные стандарты оценки:

- ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»;

- ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости»;

- ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденные приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297, №298, №299

- ФСО № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611;

- Свод стандартов НП СРО "ДСО".

Федеральные стандарты оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3 введены в действие приказом Минэкономразвития от 10.07.2015 №467 (зарегистрирован в Минюсте РФ 16.09.2015) и являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности .

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611 является обязательным к применению при оценке недвижимости. Объектом оценки является недвижимое имущество, таким образом применение указанных Федеральных стандартов является обоснованным.

Оценочные процедуры, примененные в настоящей оценке, выполнены с учетом Стандартов и правил оценки саморегулируемой организации оценщиков – НП СРО «Деловой союз оценщиков», членом которого является Оценщик, подписавший настоящий Отчет, в части, не противоречащей Федеральным стандартам оценки.

В ситуациях, когда национальные стандарты и правила оценки не дают однозначной трактовки используемых терминов, определений или методических положений, оценщики ориентируются на нормы Международных стандартов оценки (IVSC) в редакции ближайшего к дате оценки перевода их на русский язык.

При проведении настоящей оценки специалист опирался в необходимых случаях на соответствующие нормы Гражданского, Градостроительного и Налогового Кодексов РФ.

РАЗДЕЛ 2. ИСХОДНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА.

2.1. Процедура оценки.

Процедура оценки включала в себя следующие этапы:	
Заключение договора на	на данном этапе были произведены предварительные переговоры с клиентом,



проведение оценки, включающего задание на оценку;	получено задание на оценку, составлен договор на оказание услуг по оценке.
Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;	на данном этапе была проведена идентификация объекта оценки, его визуальный осмотр, определены основные параметры составляющих его компонентов, были проанализированы данные, характеризующие экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в пределах района его расположения
Сбор специальных данных и их анализ	на данном этапе была собрана детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним объектам. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, а также анализа имеющихся баз данных по ценам предложения на рынке г. Улан-Удэ по группам недвижимости, аналогичным оцениваемому объекту.
Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки	наилучшее и наиболее эффективное использование подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимальную продуктивность объекта. На основании проведенного анализа был выбран наиболее эффективный вариант использования объектов оценки. Проведение всех дальнейших расчетов стоимости объекта осуществлялось, исходя из предположения о наилучшем и наиболее эффективном использовании
Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;	Согласно Федеральным стандартам оценки (ФСО № 1), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297 ст. V, п. 24 : «Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов. При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.».
Обоснование отказа от затратного подхода	<p>Затратный подход в оценке рыночной стоимости недвижимости предполагает определение восстановительной стоимости улучшений (стоимости воспроизводства или стоимости замещения) с последующим вычетом оцененного износа и увеличением полученной стоимости улучшений с учетом износа на прибыль застройщика (инвестора) и на стоимость участка земли как незастроенного.</p> <p>Согласно ФСО №1: «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». Соответственно, Оценщик может отказаться от применения методов затратного подхода в случае отсутствия возможности заменить объект оценки точной копией, а также в случае отсутствия достоверной информации для расчета стоимости земельного участка, приходящегося на объект оценки, стоимости нового строительства, в том числе о типичной прибыли предпринимателя, косвенных издержках типичных для аналогичных проектов помимо прямых издержек, и информации для расчета износов и устареваний.</p> <p>В связи с отсутствием необходимой для проведения расчетов информации, Оценщик принял решение об отказе использования затратного подхода</p>
Обоснование отказа от	Доходный подход рассматривает недвижимость с точки зрения



доходного подхода.	<p>инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Необходимо учитывать, что использование ряда параметров, определяемых экспертно в доходном подходе (потери на недобор арендной платы, ставка капитализации и др.), снижает достоверность определяемого значения стоимости и, соответственно, может исказить результаты оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. (ФСО 1, Часть III. п. 16). На момент проведения оценки оценщик не располагал достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.</p> <p>Учитывая изложенное выше, оценщик принял решение об исключении доходного подхода из своих расчётов по данному объекту оценки.</p>
Обоснование использования сравнительного подхода.	<p>Сравнительный подход наиболее полно отражает рыночную стоимость объекта оценки, т.к. именно он показывает предложения о сделках с недвижимостью, на основании которых можно говорить о сформировавшейся ситуации на данном рынке.</p>
Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки	<p>На данном этапе было произведено согласование полученных результатов в различных подходах.</p>

2.2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки³

2.2.1 Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации по итогам 2020 года

В результате пандемии COVID-19 мировая экономика вошла в глубокую рецессию. Шок, вызванный коронавирусной инфекцией COVID-19 – самое сильное потрясение для мировой экономики, случившееся в мирное время за последние сто лет. В первом квартале 2020 года уровень активности снизился во всех крупных экономиках, включая Китай, страны Еврозоны, США и Японию, пока эти страны с различной степенью успешности пытались справиться с пандемией COVID-19. В целом, согласно оценкам, в первом квартале 2020 года произошло резкое сокращение глобального ВВП – на 11,1% (к предыдущему кварталу с учетом сезонности, в годовом выражении), а по итогам всего 2020 года ожидается сокращение на 5,2%. В мировом промышленном производстве произошло самое резкое падение за все время после глобального финансового кризиса. Экономические индикаторы указывают на то, что во втором квартале 2020 года спад будет еще больше, что является отражением беспрецедентного обвала в сфере услуг и обрабатывающей

³ <https://economy.gov.ru/material/file/450ce3f2da1ecf8a6ec8f4e9fd0cbdd3/Prognoz2024.pdf>



промышленности в условиях режима самоизоляции. Уровень активности в обрабатывающей промышленности и новые экспортные заказы, показателем которых является Индекс деловой активности PMI, тоже вошли в период глубокого спада, поскольку мировая торговля пострадала в результате нарушения поставок и ослабления спроса. Многие страны с формирующимся рынком и развивающиеся экономики (EMDE) столкнулись с более значительным оттоком капитала, чем во время глобального финансового кризиса 2008 года, поскольку повысился уровень неприятия риска, и портфельные инвесторы с беспрецедентной скоростью переместились на более безопасные территории. С начала текущего года цены на нефть рухнули. С января по апрель они упали на 65%. На мировом нефтяном рынке, где первые признаки напряженности были видны уже в начале 2020 года, в результате пандемии произошел обвал спроса на нефть, а ограничения, которые потребовались для того, чтобы остановить распространение вируса, серьезно нарушили работу транспорта, на долю которого приходится примерно две трети спроса на нефть. В 2020 году ожидается беспрецедентное снижение спроса на нефть в размере 8%.

Картина деловой активности в стране за ноябрь 2020

Экономическая активность

По оценке Минэкономразвития России, в ноябре 2020 г. падение ВВП замедлилось до -3,7% г/г по сравнению с -4,5% г/г в октябре и -3,4% г/г в 3кв20. Снижение ВВП по итогам 11 месяцев 2020 г. оценивается на уровне -3,5% г/г.

Основной вклад в улучшение динамики ВВП в ноябре внесли обрабатывающая промышленность и сельское хозяйство.

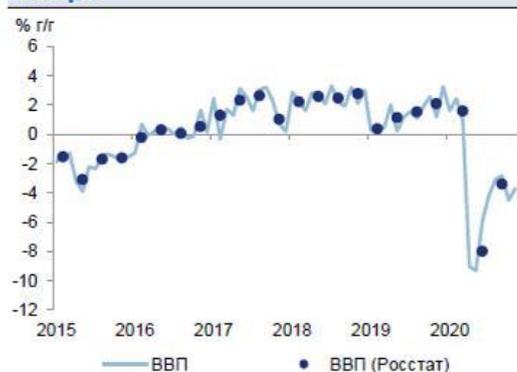
Обрабатывающая промышленность в ноябре вновь показала положительную динамику (+1,1% г/г после снижения на -3,7% г/г в октябре). Продолжается уверенный рост в химическом комплексе (включая фармацевтику), деревообработке, легкой промышленности. Улучшились показатели в отраслях машиностроения и металлургическом комплексе, а также в нефтепереработке (подробнее см. комментарий «О динамике промышленного производства. Декабрь 2020 года»).

В сельском хозяйстве падение в ноябре замедлилось до -2,1% г/г после -6,6% г/г в октябре. Показатели сбора зерновых и производства мяса и молока превышают уровни прошлого года (см. врезку). Вместе с тем отрицательный вклад в динамику отрасли по-прежнему вносит сокращение сбора сахарной свеклы, подсолнечника, картофеля и других овощей, что также стало одним из факторов снижения выпуска в пищевом комплексе (-0,5% г/г в ноябре). Кроме того, в ноябре сократилось производство куриных яиц (-2,7% г/г после околонулевой динамики месяцем ранее).

Объем строительных работ в ноябре, как и в предыдущие месяцы, находился вблизи уровней прошлого года (0,0% г/г после -0,1% г/г в сентябре и октябре).

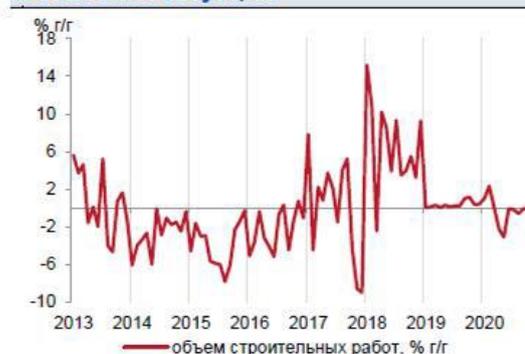
Мировой экономический рост в первой половине 2019 года продолжил замедляться.

Рис. 1. Динамика ВВП улучшилась в ноябре



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. В строительстве сохраняется стабильная ситуация



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.



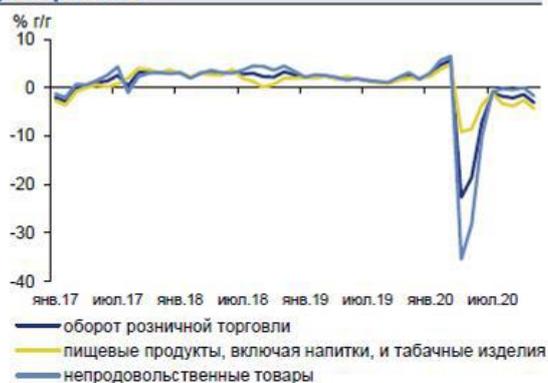
Сдерживающее влияние на экономику по-прежнему оказывает добыча полезных ископаемых и связанный с ней транспортный комплекс в условиях действия соглашений ОПЕК+, направленных на поддержку цен на нефть, и ограничений на международные перевозки. При этом в ноябре показатели в данных секторах улучшились: падение выпуска добывающих отраслей замедлилось до -7,6% г/г (после -9,0% г/г в октябре) за счет добычи нефтяных полезных ископаемых (угля, металлических руд, прочих полезных ископаемых). Снижение грузооборота транспорта также замедлилось – до -2,2% г/г с -3,8% г/г, при этом улучшение динамики наблюдалось практически по всем видам транспорта (за исключением автомобильного).

На потребительском рынке в ноябре наблюдалось снижение активности.

Сокращение розничного товарооборота ускорилось до -3,1% г/г (-1,4% г/г в октябре) за счет как продовольственных, так и непродовольственных товаров. Вместе с тем продажи новых легковых автомобилей, по данным Ассоциации европейского бизнеса, в ноябре продолжили рост – на 5,9% г/г (с 7,0% г/г в октябре).

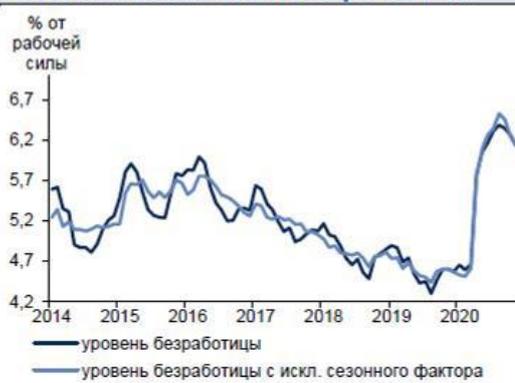
Объем платных услуг населению и оборот общественного питания остаются существенно ниже уровней прошлого года (-13,7% г/г и -16,4% г/г соответственно), в ноябре спад ускорился. Такая динамика обусловлена, в том числе, действующими ограничениями на работу предприятий сферы услуг в связи с проведением карантинных мероприятий.

Рис. 3. Снижение розничных продаж ускорилось



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. На рынке труда наблюдается постепенное снижение безработицы



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рынок труда

На рынке труда в ноябре продолжилась постепенная стабилизация.

Общая численность безработных (по методологии Международной организации труда) в ноябре снизилась на 78,2 тыс. человек (с исключением сезонности – на 89,2 тыс. человек), при этом уровень безработицы снизился по сравнению с октябрем на 0,2 п.п. и составил 6,1% от рабочей силы (с исключением сезонности: 6,1% в ноябре с 6,2% в октябре).



Численность официально зарегистрированных безработных в ноябре продолжила снижение и на конец месяца составила 3,17 млн. чел. (3,48 млн. человек на конец октября), на 16 декабря – 2,92 млн. человек.

Данные портала HeadHunter также свидетельствуют о стабилизации спроса на рабочую силу: количество вакансий в ноябре продолжило расти повышенными темпами – на +22% г/г (+19% г/г в октябре).

В октябре темпы роста заработных плат замедлились. Номинальная заработная плата увеличилась на 4,5% г/г (+6,0% г/г в сентябре), рост в реальном выражении составил 0,5% г/г после 2,2% г/г месяцем ранее.

Таблица 1. Показатели деловой активности

	11 мес.	ноя.20	окт.20	3кв20	сен.20	авг.20	июл.20	2кв20	1кв20	2019
ВВП	-3,5*	-3,7*	-4,5*	-3,4	-2,8*	-3,1*	-4,2*	-8,0	1,6	1,3
Сельское хозяйство	1,5	-2,1	-6,6	2,7	1,4	4,1	4,2	3,1	3,0	4,3
Строительство	-0,3	0,0	-0,1	-0,3	-0,1	-0,6	-0,2	-1,7	1,1	0,6
Розничная торговля	-4,1	-3,1	-1,4	-1,6	-2,1	-1,8	-1,1	-16,0	4,4	1,9
Грузооборот транспорта	-5,4	-2,2	-3,8	-5,6	-3,8	-4,9	-8,2	-8,3	-3,9	0,7
Промышленное производство	-3,0	-2,6	-5,5	-4,6	-3,6	-4,2	-5,9	-6,5	2,9	3,3
Добыча полезных ископаемых	-6,8	-7,6	-9,0	-11,3	-9,4	-10,6	-14,0	-8,8	1,1	3,4
добыча угля	-6,6	-6,8	-8,5	-5,0	-8,1	-4,6	-2,2	-6,8	-7,2	2,2
добыча сырой нефти и природного газа	-7,8	-9,6	-10,1	-12,7	-10,7	-11,9	-15,5	-10,2	0,8	2,2
добыча металлических руд	1,8	3,6	0,8	1,3	-0,4	1,2	3,0	1,8	2,1	2,1
добыча прочих полезных ископаемых	-15,1	8,0	-2,5	-20,1	-0,7	-22,9	-36,6	-30,2	-7,2	3,6
Обрабатывающие производства	-0,1	1,1	-3,7	0,3	0,5	0,4	-0,1	-5,1	5,9	3,5
пищевая промышленность	3,5	-0,5	1,4	2,8	2,7	3,3	2,4	2,5	7,9	3,7
легкая промышленность	1,9	7,7	1,6	5,1	5,0	2,4	7,8	-5,6	5,2	2,0
деревообработка	1,5	2,9	4,9	2,5	5,5	1,9	0,1	-3,6	4,3	4,5
производство кокса и нефтепродуктов	-2,7	-5,8	-10,6	-6,2	-4,6	-6,4	-7,7	-3,7	5,8	1,6
химический комплекс	8,1	13,3	6,1	9,3	9,7	9,5	8,7	5,3	9,2	6,0
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-3,9	1,7	-2,9	-4,8	-3,2	-4,9	-6,2	-10,5	3,6	8,8
металлургия	-0,5	4,2	-4,0	-0,8	-0,3	-0,7	-1,2	-3,8	5,6	5,5
машиностроение	-2,0	2,8	2,0	4,8	-0,9	7,6	7,8	-15,8	6,1	4,2
прочие производства	-2,7	-3,6	-3,6	2,3	2,6	-0,1	4,4	-14,4	6,3	-3,5
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-2,8	-2,8	-2,9	-1,9	-2,4	-2,1	-1,1	-2,7	-3,4	-0,8
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-3,8	3,3	4,1	-5,1	-0,7	-5,2	-9,5	-10,4	-0,3	2,9

*оценка Минэкономразвития России



Таблица 2. Показатели рынка труда

	11 мес.	ноя.20	окт.20	3кв20	сен.20	авг.20	июл.20	2кв20	1кв20	2019
Реальная заработная плата										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	0,5	1,8	2,2	0,1	2,9	-0,1	6,2	4,8
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-0,2	3,9	1,6	-0,4	2,2	-3,9	1,5	-
Номинальная заработная плата										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	4,5	5,4	6,0	3,7	6,4	3,0	8,8	9,5
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	0,3	4,9	1,8	0,2	2,3	-2,5	2,0	-
Реальные располагаемые доходы										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	-4,8	-	-	-	-8,4	0,7	1,0
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	3,4	-	-	-	-8,9	0,7	-
Реальные денежные доходы										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	-3,6	-	-	-	-8,3	1,7	1,7
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	4,7	-	-	-	-10,3	1,2	-
Численность рабочей силы										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,6	-1,1	-0,7	-0,6	-0,4	-0,6	-0,8	-0,6	-0,3	-1,0
млн. чел. (SA)	75,0	74,7	74,8	74,9	74,9	74,9	74,9	74,9	75,2	-
Численность занятых										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,8	-2,7	-2,5	-2,6	-2,4	-2,7	-2,8	-2,1	-0,2	-0,8
млн. чел.	70,6	70,7	70,3	70,4	70,5	70,5	70,2	70,1	71,3	71,9
млн. чел. (SA)	70,6	70,1	70,1	70,1	70,1	70,0	70,1	70,4	71,8	-
Численность безработных										
в % к соотв. периоду предыдущего года	24,5	31,6	35,0	43,3	41,7	47,6	40,6	30,4	-4,1	-5,3
млн. чел.	4,3	4,6	4,7	4,8	4,8	4,8	4,7	4,5	3,5	3,5
млн. чел. (SA)	4,3	4,6	4,7	4,8	4,8	4,9	4,7	4,5	3,4	-
Уровень занятости										
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	58,5	58,1	58,1	58,0	58,0	58,0	58,0	58,2	59,4	-
Уровень безработицы										
в % к рабочей силе /SA	5,8/5,8	6,1/6,1	6,3/6,2	6,3/6,4	6,3/6,5	6,4/6,5	6,3/6,3	6,0/6,0	4,6/4,5	4,6/-

2.2.2 Информация о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки

Прогноз социально-экономического развития РФ на 2021 год и на плановый период 2022 – 2023⁴

Базовый вариант

Мировая экономика

В настоящее время сохранение ограничений, направленных на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции, в значительном числе стран сдерживает рост экономик их торговых партнеров. При этом даже в тех странах, где жесткие карантинные меры были сняты, продолжают действовать ограничения на деятельность целых отраслей, которые для экономик некоторых стран играют важную роль (туризм, авиаперевозки, общественное питание, сфера досуга и развлечений). В этих условиях ожидается снижение глобального ВВП на 4,0–4,5% в текущем году.

В среднесрочной перспективе восстановление мировой экономики не будет быстрым: после первоначального «отскока» до уровней ниже докризисных последует длительный период постепенного роста. В 2021 г. ожидается восстановительный рост мировой экономики на 4,5–5,0%, после чего темпы глобального роста вернуться на уровень около 3% в среднесрочной перспективе. Новые правила «социального дистанцирования» и уже

⁴ Источник информации: Prognoz.pdf (economy.gov.ru)



произошедший перевод значительного числа сотрудников компаний на удаленную работу могут привести к долгосрочным структурным изменениям в динамике производительности труда и потребительском поведении населения, при этом в настоящее время масштаб указанных эффектов не поддается точной оценке.

В прогноз заложена предпосылка о том, что добыча нефти в России будет соответствовать действующим условиям сделки ОПЕК+. При этом с учетом доступной на сегодняшний день информации предполагается полное снятие ограничений с мая 2022 года. В этих условиях добыча нефти (включая газовый конденсат) ожидается на уровне 507,4 млн тонн в 2020 г., 517,8 млн тонн в 2021 г. с последующим ростом до 552,4 млн тонн в 2022 г. и 560,0 млн тонн в 2023 году.

Прогноз по-прежнему основан на достаточно консервативной динамике цен на нефть. Такой подход обусловлен, во-первых, сохранением неблагоприятной эпидемиологической ситуации в значительном количестве стран и неопределенностью ее дальнейшего развития; во-вторых, ожидаемым слабым восстановлением спроса (в том числе, со стороны транспортной отрасли с учетом сохранения ограничений на перемещения населения и развития дистанционных форм занятости).

В базовый вариант прогноза заложена цена на нефть марки «Юралс» 45,3 долл. США за баррель в 2021 году. В 2022–2023 гг. цены на нефть будут находиться в диапазоне 46–48 долл. США за баррель. Указанная траектория в целом соответствует текущим значениям форвардных контрактов на соответствующие периоды.

Валютный курс и платежный баланс

В условиях постепенного восстановления мировой экономики ожидается рост внешнего спроса на основные товары российского экспорта. При этом в структуре товарного экспорта будет преобладать ненефтегазовый экспорт (доля более 50% в 2021–2023 гг. по сравнению с 43% в 2019 году). Рост импорта будет умеренным (товарный импорт: +4,3–4,7% в реальном выражении в 2022–2023 гг. после восстановления на 5,1% г/г в 2021 году). В этих условиях ожидается сохранение положительного сальдо текущего счета платежного баланса на всем прогнозном горизонте (1,6–1,8% ВВП в 2021–2023 гг.), которое, в свою очередь, окажет стабилизирующее воздействие на динамику валютного курса.

Среднегодовой курс рубля к доллару США ожидается на уровне 72,4 в 2021 г., 73,1 в 2022 г., 73,8 в 2023 году. Умеренное ослабление валютного курса (~1% в год к доллару США, ~2% в год к бивалютной корзине) будет обусловлено, главным образом, инфляционным дифференциалом со странами – торговыми партнерами. При этом в реальном эффективном выражении курс рубля будет оставаться стабильным, что позволит сохранить конкурентоспособность российской экономики и создаст условия для роста несырьевого экспорта.

Инфляция

В 2021 г. сдерживающее влияние на темпы роста потребительских цен окажет запланированная бюджетная консолидация, которая будет лишь отчасти компенсирована реализацией эффекта от произошедшего смягчения денежнокредитной политики. В этих условиях инфляция на конец следующего года ожидается на уровне 3,7% г/г. В дальнейшем предполагается возвращение темпов роста потребительских цен к целевому уровню Банка России (4%).

Экономический рост

В 2021 г. на темпы восстановления экономики будет оказывать влияние ряд разнонаправленных факторов. С одной стороны, негативное влияние остаточных



карантинных ограничений, а также изменений потребительского поведения населения будет менее существенным, чем предполагалось ранее. Кроме того, поддержку росту будет оказывать реализация эффекта от произошедшего смягчения денежно-кредитной политики. С другой стороны, сдерживающим фактором станет дальнейшая нормализация бюджетных расходов после их наращивания в 2020 г. в целях борьбы с распространением новой коронавирусной инфекции и поддержки экономики.

С учетом указанных факторов рост ВВП в 2021 г. ожидается на уровне 3,3%. Таким образом, к 3кв21 российская экономика достигнет докризисного уровня и к концу 2021 г. выйдет на траекторию устойчивого роста, соответствующую достижению национальных целей развития. В 2022–2023 гг. рост экономики продолжится темпом не менее 3%. При этом в 2022 г. положительный вклад в динамику ВВП внесет окончание сделки ОПЕК+ в соответствии с ее текущими параметрами, которое приведет к росту добычи нефти.

Рост ВВП на прогнозном горизонте будет основываться на расширении внутреннего спроса – как потребительского, так и инвестиционного.

В 2021 г. ожидается восстановительный рост потребления домашних хозяйств: оборот розничной торговли увеличится на 5,1%, объем платных услуг населению – на 6,7%. В 2022–2023 гг. оборот розничной торговли продолжит расти темпом 2,8–2,9%, объем платных услуг населению – 3,0–3,1%.

Восстановление инвестиций в основной капитал в 2021 г. будет более умеренным – на 3,9% с учетом лагов в принятии инвестиционных решений, ожидаемого сокращения капитальных расходов бюджетной системы, а также сохранения ограничений в рамках сделки ОПЕК+, которые будут оказывать сдерживающее влияние на инвестиционную активность в нефтегазовой отрасли. В 2022 г. и 2023 г. прогнозируется ускорение роста инвестиций до 5,3% и 5,1% соответственно.

Рынок труда и доходы населения

Восстановление экономики в 2021 г. будет сопровождаться улучшением ситуации на рынке труда. К концу следующего года численность занятых (по методологии МОТ) достигнет уровня 2019 г. (в среднем за год – 71,7 млн чел. по сравнению с 71,9 млн чел. в 2019 году).

В среднем за 2021 г. уровень безработицы составит 5,2%. При этом к концу следующего года уровень безработицы опустится ниже 5%, т.е. фактически выйдет на «естественный» уровень. В 2022–2023 гг. уровень безработицы прогнозируется на уровне 4,7% и 4,6% соответственно.

В 2021 г. ожидается продолжение роста реальных заработных плат умеренными темпами (2,2%). Рост реальных располагаемых доходов населения прогнозируется на уровне 3,0% за счет восстановления доходов от собственности и предпринимательской деятельности после существенного спада в текущем году. Рост реальных заработных плат прогнозируется на уровне 2,3% в 2022 г. и 2,5% в 2023 г., реальных располагаемых доходов населения – на уровне 2,4% и 2,5% соответственно.

Консервативный вариант

В консервативном варианте прогноза спад в мировой экономике, вызванный введенными крупнейшими странами ограничительными мерами, усугубит накопленные до пандемии структурные проблемы, такие как высокая долговая нагрузка в развитых странах и в ряде стран с формирующимися рынками; замедление роста мировой торговли из-за нарастания торговых противоречий между крупнейшими странами; медленный рост производительности труда; увеличение глобального неравенства. В этих условиях



восстановление мировой экономики будет происходить медленнее, чем предполагается в базовом варианте.

Слабый спрос на энергоресурсы окажет дополнительное давление на мировые цены на нефть. Вместе с тем поддержку рынку нефти продолжит оказывать действие соглашения ОПЕК+, а также сокращение добычи в США и странах с высокой себестоимостью добычи. В этих условиях цены на нефть в рамках консервативного варианта прогнозируются в диапазоне 43–45 долл. США за баррель в среднесрочной перспективе, что ниже параметров базового варианта.

С точки зрения внутренних условий в консервативном варианте предполагается длительное сохранение пониженной деловой активности в отраслях, деятельность которых была ограничена в целях борьбы с распространением новой коронавирусной инфекции. При этом структурные изменения потребительского спроса, как мирового, так и внутрироссийского, будут оказывать замедляющее влияние на восстановление таких секторов, как сфера развлечений и досуга, туристическая отрасль, индивидуальные услуги населению. Рост ВВП прогнозируется на уровне 2,7% в 2021 г. и 2,9% в 2022 г. с последующей стабилизацией на уровне около 2,5%.

Накопленные убытки компаний в консервативном варианте будут сдерживать восстановление прибыли и, как следствие, инвестиционной активности. В этих условиях темпы роста инвестиций в основной капитал прогнозируются на уровне 3,7% в 2021 г. и около 4,5% в среднесрочной перспективе.

С учетом более умеренных, чем в базовом варианте, темпов экономического роста темпы роста реальных располагаемых доходов населения в консервативном варианте ожидаются в диапазоне 1,6–1,9% в среднесрочной перспективе, что в свою очередь окажет сдерживающее воздействие на потребительский спрос. Рост розничного товарооборота и объема платных услуг населению в 2021 г. в рамках консервативного варианта оценивается на уровне 4,5% и 5,6% соответственно, в 2022–2023 гг. оба показателя продолжают расти темпом 2,0–2,3%.



	2019	2020	2021	2022	2023
Цена на нефть марки «Юралс» (мировая), долл. США за баррель					
базовый		41,8	45,3	46,6	47,5
консервативный	63,8	41,8	43,3	44,1	45,0
Курс доллара среднегодовой, руб. за долл. США					
базовый		71,2	72,4	73,1	73,8
консервативный	64,7	71,2	73,4	73,9	74,5
Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю					
базовый		3,8	3,7	4,0	4,0
консервативный	3,0	3,8	3,5	4,0	4,0
Валовой внутренний продукт, %					
базовый		-3,9	3,3	3,4	3,0
консервативный	1,3	-3,9	2,7	2,9	2,5
Инвестиции в основной капитал, %					
базовый		-6,6	3,9	5,3	5,1
консервативный	1,7	-6,6	3,7	4,6	4,3
Промышленное производство, %					
базовый		-4,1	2,6	3,6	2,3
консервативный	2,3	-4,1	2,4	3,3	2,1
Реальные располагаемые доходы населения, %					
базовый		-3,0	3,0	2,4	2,5
консервативный	1,0	-3,0	1,9	1,6	1,9
Реальная заработная плата, %					
базовый		1,5	2,2	2,3	2,5
консервативный	4,8	1,5	1,9	1,9	2,2
Оборот розничной торговли, %					
базовый		-4,2	5,1	2,9	2,8
консервативный	1,9	-4,2	4,5	2,3	2,2
Экспорт товаров, млрд долл. США					
базовый		321,3	354,6	381,7	403,1
консервативный	419,9	321,3	337,5	355,9	372,6
Импорт товаров, млрд долл. США					
базовый		235,2	249,9	267,3	284,7
консервативный	254,6	235,2	245,9	259,3	272,8

Источник: Росстат, ФТС России, расчеты Минэкономразвития России

Основные характеристика Республики Бурятия

Республика Бурятия является субъектом Российской Федерации и входит в состав Сибирского Федерального округа. Административно-хозяйственным и культурным центром республики является г. Улан-Удэ.

Расстояние по железной дороге от г. Улан-Удэ до г. Москвы – 5519 км, а до Тихого океана – 3500 км. Площадь Республики Бурятия составляет 351,3 тыс. кв.км. Бурятия расположена в южной части Восточной Сибири, южнее и восточнее озера Байкал. На юге Республика Бурятия граничит с Монголией, на юго-западе – с Республикой Тыва, на северо-западе – с Иркутской областью, на востоке – с Читинской областью.

На территории республики расположены 21 муниципальных района, 2 городских округа, 273 городских и сельских поселений. Численность постоянного населения на 1 января 2004 г. составила 974,3 тыс. чел., средняя плотность населения – 3,0 чел. на 1 кв. км. Городское население составляет около 60 % от всего населения республики, сельское – около 40 %, в столице республики проживает около трети населения республики. Коренное население республики – буряты, эвенки и сойоты. Национальный состав республики, по данным переписи 1989 г., был следующим: русские – 70 %, буряты – 24 %, украинцы – 2,2 %, другие национальности – 3,8 %.

Климат Бурятии – резко-континентальный, с холодной зимой и жарким летом. Зима холодная, с сухим морозом и малым количеством снега. Весна ветреная, с заморозками и



почти без осадков. Лето короткое, с жаркими днями и прохладными ночами, с обильными осадками в июле и августе. Осень наступает незаметно, без резкой смены погоды, в отдельные годы она бывает долгой и теплой. Средняя температура летом +18,5 0С, зимой – 22 0С, а среднегодовая температура –1,6 0С. За год в среднем выпадает 244 мм осадков.

На территории Бурятии находится большая часть (около 60% береговой линии) озера Байкал – самого глубокого пресноводного озера в мире. Длина Байкала – 636 км, ширина – от 25 до 79 км. Общая длина береговой линии Байкала 2100 км, а площадь акватории – 31,5 тыс. кв.м. Максимальная глубина – 1637 м, средняя – 730 м. Байкал является природным резервуаром пятой части мировых запасов пресной воды высочайшего качества. В озере обитает 2500 различных видов животных и рыб, 250 из которых являются эндемиками.

В Бурятии мирно соседствуют различные религии и конфессии. Наиболее распространенными и традиционными из них являются буддизм и православие. В Бурятии находится центр Буддизма России, возводится первый буддийский женский монастырь.

Коренное население республики - буряты. Общества бурятской культуры зарегистрированы в Москве, Санкт-Петербурге, Киеве, Иркутске. В республике зарегистрировано более 300 общественных объединений, здесь традиционно спокойная общественно-политическая обстановка.

В Республике Бурятия 2 городских округа; 21 муниципальный район; 273 городских и сельских поселения.

Природные ресурсы Бурятии уникальны как по своим запасам, так и по их разнообразию. Густые хвойные леса, высокие горные хребты, широкие степи, горные долины с разноцветьем трав, обилие орехов и ягод представляют благоприятные условия для многочисленных представителей животного мира Бурятии. Здесь немало уникальных и редких видов, занесенных в Красную книгу. Всемирно известны баргузинский соболь, бурый медведь, горный козел, дикий северный олень. Изюбр, лось, белка, рысь, росомаха, косуля, кабарга, кабан, байкальская нерпа, омуль, а также многочисленные виды пернатых - вот неполный, но представительный перечень многообразия животного мира Бурятии. На рисунке 1 представлены границы республики Бурятия на карте РФ.



Рис. 1 границы республики Бурятия на карте РФ⁵

⁵Источник: <http://www.btlregion.ru/ter/13/index.htm>



В деле комплексного освоения недр Республики Бурятия, в зависимости от масштабов месторождений полезных ископаемых, существуют три уровня или подхода:

- федеральный уровень - освоение Озерного, Холоднинского, Орехитканского месторождений зоны БАМа; расконсервация Холтосонского и Инкурского рудников; восстановление Кяхтинской фабрики по переработке флюоритовых руд и Холбольджинского угольного разреза.

- федерально-республиканский уровень - освоение Молодежного, Хиагдинского, Солонго, Мохового, Доватки и других месторождений;

- республиканский уровень - освоение месторождений золота, угля, гранулированного кварца, нетрадиционных видов горнотехнического сырья, графита, нефрита, цеолита, минеральных вод и месторождений строительных материалов.

Инвестиционный потенциал Республики Бурятия.

Республика Бурятия сегодня – это регион с динамично развивающимся производственным потенциалом и благоприятным инвестиционным климатом, что делает ее одной из наиболее привлекательных территорий России.

Указом Главы Республики Бурятия от 06.05.2013 №91 утверждена Инвестиционная декларация Республики Бурятия. Инвестиционная декларация разработана в рамках внедрения Стандарта деятельности органов исполнительной власти субъекта Российской Федерации по обеспечению благоприятного инвестиционного климата в регионе (далее – Стандарт) в целях создания условий для взаимовыгодного сотрудничества с субъектами предпринимательской и инвестиционной деятельности, содействия в реализации и продвижении их инвестиционных проектов и инициатив на территории Республики Бурятия.

Декларация устанавливает принципы обеспечения благоприятного инвестиционного климата в Республике Бурятия, гарантии соблюдения и защиты прав инвесторов на территории республики в соответствии с законодательством Республики Бурятия, отражает перечень применяемых в республике механизмов, инструментов и мер государственной поддержки для обеспечения деятельности инвестора.

Инвестиционная декларация Республики Бурятия включает 4 раздела:

- общие положения;
- основные принципы сотрудничества;
- гарантии соблюдения и защиты прав инвесторов на территории республики;
- оказание услуг для обеспечения деятельности инвесторов.

В разделе «Оказание услуг для обеспечения деятельности инвесторов» описываются все механизмы, инструменты и виды государственной поддержки, которая оказывается инвесторам в республике, это:

- сопровождение проектов Фондом регионального развития Республики Бурятия по принципу «одного окна»;
- реестр инвестиционных площадок, свободных для организации бизнеса на территории республики, размещенный на специализированном сайте «Инвестиционный паспорт Республики Бурятия»;
- система подготовки высококвалифицированных кадров для инвесторов;
- создание и реконструкция объектов социальной, инженерной, транспортной, энергетической инфраструктурой;
- механизмы и меры государственной поддержки инвестиционной деятельности;



- поддержка резидентов особой экономической зоны туристско-рекреационного типа «Байкальская гавань»;
- поддержка резидентов республиканских зон экономического благоприятствования;
- создание самих зон экономического благоприятствования.

Создается и развивается инфраструктура поддержки малого и среднего предпринимательства, в рамках Государственной программы Республики Бурятия "Развитие промышленности, малого и среднего предпринимательства и торговли", утвержденной постановлением Правительства Республики Бурятия от 28.03.2013 № 151, в целях предоставления предпринимателям максимально полного спектра квалифицированных услуг, а также финансовых ресурсов, что особенно важно на ранней стадии их деятельности.

Для создания благоприятных условий для развития малого и среднего предпринимательства, развития инновационной инфраструктуры и увеличения занятости в сфере малого и среднего предпринимательства Республики Бурятия созданы:

1. Фонд поддержки малого предпринимательства Республики Бурятия - для обеспечения доступа предпринимателей к финансовым ресурсам.

2. Гарантийный фонд содействия кредитованию субъектов малого и среднего предпринимательства Республики Бурятия - для обеспечения доступа предпринимателей к кредитным ресурсам банков и лизинговых компаний.

3. Для реализации муниципальных программ поддержки малого и среднего предпринимательства в 23 муниципальных образованиях созданы Фонды поддержки малого и среднего предпринимательства.

4. Информационно-методологический центр Республики Бурятия с филиалами в 14 муниципальных образованиях республики - для осуществления информационно-консультационной поддержки субъектов малого предпринимательства и граждан, желающих заняться бизнесом.

5. Республиканский бизнес-инкубатор, Межвузовский-студенческий бизнес-инкубатор и Северо-Байкальский бизнес-центр – для удовлетворения потребностей малого бизнеса в площадях на льготных условиях аренды.

6. Промышленный парк Республики Бурятия, обеспечивающий благоприятные условия для удовлетворения потребностей малого и среднего бизнеса в промышленном производстве.

7. Промышленный парк Республики Бурятия – для обеспечения малого и среднего бизнеса занятого в промышленном производстве производственными площадями на льготных условиях.

8. Центр поддержки предпринимательства, оказывающий комплекс информационно-консультационных услуг, направленных на содействие развитию бизнеса, а также широкий спектр услуг направленных на поддержку начинающего бизнеса и уже давно действующих компаний, нуждающихся в расширении и обновлении.

9. Центр координации поддержки экспортно-ориентированных субъектов малого и среднего предпринимательства, оказывающий информационно-аналитические, консультационные и организационные поддержки внешнеэкономической деятельности субъектов малого и среднего предпринимательства, содействия привлечению инвестиций и выходу экспортно-ориентированных субъектов малого и среднего предпринимательства на международные рынки.



10. Региональный центр инжиниринга Республики Бурятия, оказывающий взаимодействие с федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъекта Российской Федерации, а также иными организациями, образующими инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, по вопросам развития инжиниринговой деятельности, а также для продвижения и содействия проектов модернизации, технического перевооружения и (или) создания новых производств и видов продукции, организации участия в конгрессно-выставочных мероприятиях⁶.

Число организаций, оказывающих поддержку малому и среднему бизнесу, растет, и перед предпринимателями постоянно открываются все новые возможности.

Ниже представлен уровень основных экономических и социальных показателей по итогам января 2021 года⁷.

Основные экономические и социальные показатели (по полному кругу предприятий и организаций)

	Январь 2021 г., млн. рублей	В % к	
		январю 2020 г.	декабрю 2020 г.
Индекс промышленного производства	х	103,8	47,8
в том числе по видам экономической деятельности:			
добыча полезных ископаемых	х	93,0	72,4
обрабатывающие производства	х	112,5	34,4
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	х	95,2	103,3
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	х	120,3	92,5
Продукция сельского хозяйства	735,9	100,0	95,3
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство»	342,0	65,4	8,0
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. метров общей площади	28,4 ¹⁾ / 26,5 ²⁾	в 3,4 р. ¹⁾ / в 4,0 р. ²⁾	36,2 ¹⁾ / 37,6 ²⁾
Оборот розничной торговли	16129,4	90,2	87,6
Оборот общественного питания	790,0	82,1	89,1

⁶ Источник: <https://egov-buryatia.ru/minselhoz/dlya-investorov/instituty-razvitiya/>

⁷ Источник: https://burstat.gks.ru/storage/document/document_publication_plan/2021-02/26/01-01-01%201.pdf



Оборот оптовой торговли	7996,4	120,4	82,6
Объем платных услуг населению (декабрь 2020 г.)	4176,7	97,8 ³⁾	110,0 ⁴⁾
Объем платных услуг населению (январь-декабрь 2020 г.)	42748,5	89,3 ⁵⁾	х
Индекс потребительских цен	х	105,7	100,6
в том числе:			
продовольственные товары	х	107,5	100,7
непродовольственные товары	х	105,8	101,1
услуги	х	102,1	99,4
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁶⁾	х	102,6	101,8
Сводный индекс цен на продукцию инвестиционного назначения	х	98,3	99,9
Численность рабочей силы (декабрь 2020 г.), тыс. человек ⁷⁾	430,3	98,9 ³⁾	х
Средняя численность занятого населения (декабрь 2020 г.), тыс. человек ⁷⁾	384,1	97,2 ³⁾	х
Общая численность безработных (декабрь 2020 г.), тыс. человек ⁷⁾	46,3	115,2 ³⁾	х
Численность официально зарегистрированных безработных (на конец месяца), тыс. человек	18,5	в 3,6 р.	х

Продолжение

	Январь 2021 г., млн. рублей	В % к	
		январю 2020 г.	декабрю 2020 г.
Просроченная задолженность по выплате средств на оплату труда на 01.02.2021 г. ⁸⁾	26,7	94,3	х
Демографические показатели (декабрь 2020 г.), человек:			
число родившихся	1173	116,4 ³⁾	121,4 ⁴⁾
число умерших	1433	в 1,6 р. ³⁾	107,1 ⁴⁾
естественный прирост, убыль (-) населения	-260	х	х
Демографические показатели (январь-декабрь 2020 г.), человек:			
число родившихся	12620	100,8 ⁵⁾	х
число умерших	11622	106,8 ⁵⁾	х
естественный прирост, убыль (-) населения	998	60,9 ⁵⁾	х

¹⁾ С учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства.

²⁾ Без учета жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства.

³⁾ Декабрь 2020 г. к декабрю 2019 г.

⁴⁾ Декабрь 2020 г. к ноябрю 2020 г.

⁵⁾ К январю-декабрю 2019 г.

⁶⁾ На товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке.

⁷⁾ Оценка, по данным обследования рабочей силы, в возрасте 15 лет и старше.

⁸⁾ По предприятиям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства (включая средние предприятия), средняя численность работников которых превышает 15 человек.



Индекс промышленного производства по полному кругу производителей в январе 2021 года по сравнению с январем 2020 года равнялся 103,8 %, в том числе в добыче полезных ископаемых – 93,0 %, обрабатывающих производствах – 112,5 %, обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха – 95,2 %, водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 120,3 %.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельскохозяйственные организации, крестьянские (фермерские) хозяйства, включая индивидуальных предпринимателей, хозяйства населения) в январе 2021 года в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 735,9 млн. рублей. Индекс производства продукции сельского хозяйства равен 100,0 %.

На конец января 2021 года поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий, по расчетам, составило 337,4 тыс. голов (на 1,0 % больше по сравнению с аналогичной датой предыдущего года), из него коров – 140,5 (на 1,0 % больше); поголовье свиней – 138,4 (на 5,5 % больше); овец и коз – 284,0 (на 3,1 % больше); птицы – 506,7 тыс. голов (на 7,6 % больше).

В январе 2021 года в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 2,9 тыс. тонн, что на 2,8 % больше соответствующего периода предыдущего года, молока – 3,0 тыс. тонн (снижение на 6,1 %), яиц – 7,8 млн. штук (на 5,0 % больше).

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» (по полному кругу), в январе 2021 года составил 342,0 млн. рублей или 65,4 % к уровню января 2020 года. В январе 2021 года на территории республики (с учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства) завершено строительство 213 жилых домов (418 квартир) общей площадью 28,4 тыс. кв. метров, что в 3,4 раза больше уровня января 2020 года. Без учета жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства, ввод жилья составил 26,5 тыс. кв. метров общей площади и по сравнению с январем 2020 года увеличился в 4,0 раза.

Оборот розничной торговли в январе 2021 года составил 16,1 млрд. рублей или 90,2 % (в сопоставимых ценах) к январю 2020 года.

Индекс потребительских цен в январе 2021 года к декабрю 2020 года составил 100,6 %, в том числе на продовольственные товары – 100,7 %, непродовольственные товары – 101,1 %, услуги – 99,4 %.

Просроченная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности по состоянию на 1 февраля 2021 года составила 26,7 млн. рублей и по сравнению с 1 января осталась на прежнем уровне, по сравнению с 1 февраля 2020 года уменьшилась на 5,7 %.

В государственных учреждениях службы занятости населения на конец января 2021 года было зарегистрировано в качестве безработных 18,5 тыс. человек.

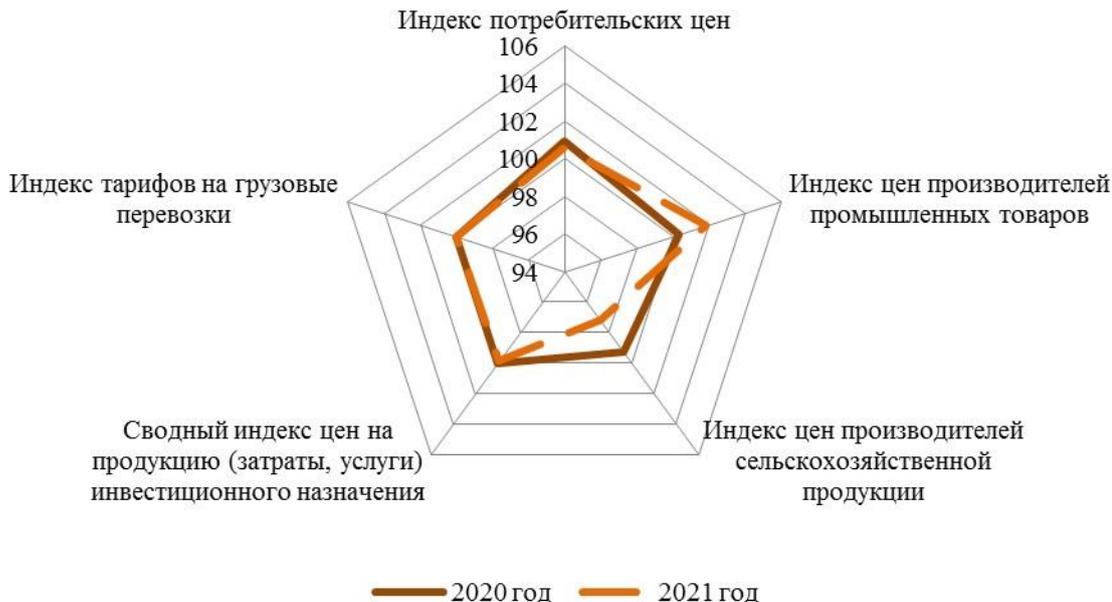
В январе – декабре 2020 года в республике родилось 12620 человек, умерло – 11622, естественный прирост составил 998 человек. По сравнению с соответствующим периодом 2019 года отмечалось увеличение числа родившихся (на 0,8 %) и числа умерших (на 6,8 %).

Индексы цен и тарифов в январе 2020 и 2021 годов⁸

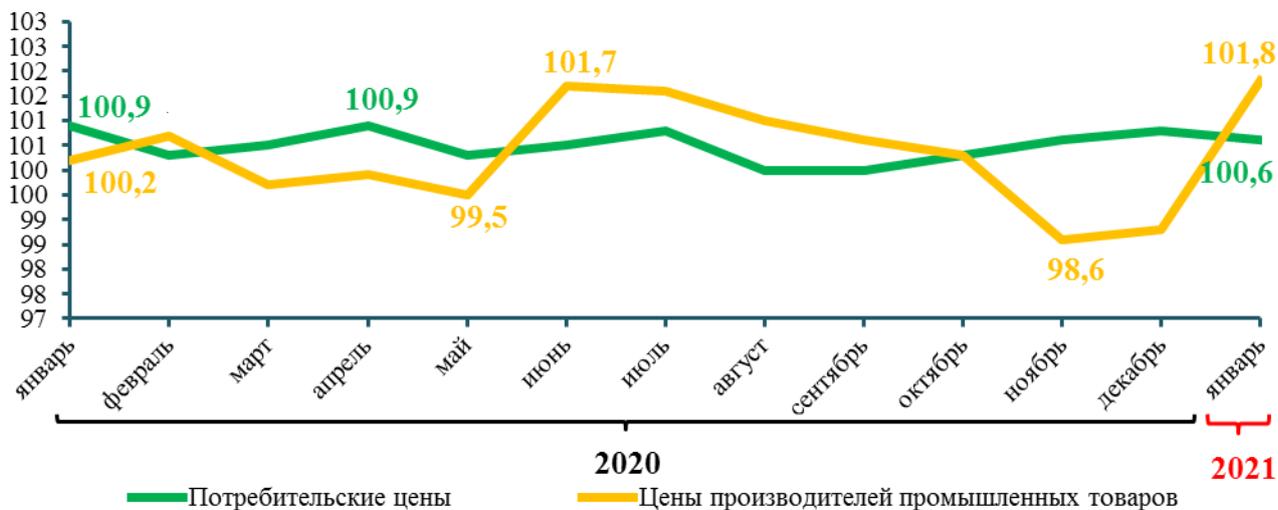
⁸ Источник: https://burstat.gks.ru/storage/document/document_publication_plan/2021-02/26/01-01-01%201.pdf



(на конец периода, в процентах к декабрю предыдущего года)



Индексы потребительских цен и цен производителей промышленных товаров⁹ (на конец месяца, в процентах к предыдущему месяцу)



К основным проблемам, сдерживающим социально-экономическое развитие Республики Бурятия, относятся:

- недостаточно эффективная структура экономики, обусловленная уязвимостью экономики из-за сырьевой специализации, высоким уровнем капиталоемкости производства как следствие влияния большой территории;
- территория республики относится к зоне рискованного земледелия;
- более половины территории Бурятии входит в состав Байкальской природной территории, где в пределах водосборной площади озера Байкал установлены центральная и буферная экологические зоны с особыми условиями природопользования. Режим охраны и

⁹ Источник: https://burstat.gks.ru/storage/document/document_publication_plan/2021-02/26/01-01-01%201.pdf



природопользования оз. Байкала отличается от правового режима, установленного для иных водных объектов на территории Российской Федерации. "Байкальский фактор" определяет и повышенные капитальные затраты на реализацию перспективных инвестиционных проектов, формируя их низкую конкурентоспособность и привлекательность для инвесторов.

Основные возможные риски развития на долгосрочный период:

- ухудшение инвестиционного климата, ослабление курса рубля, рост себестоимости продукции, ухудшение условий заимствования;
- продолжение политики санкций и ограничений в среднесрочном периоде может оказать влияние на ухудшение ситуации как в экономике Российской Федерации в целом, так и в Республике Бурятия;
- жесткая конкуренция на внутренних и мировых рынках технологий, обуславливающая трудности выхода на эти рынки с инновационной продукцией;
- сокращение объемов государственной поддержки отраслей экономики, связанное в том числе с изменением подходов к формированию расходов федерального бюджета;
- низкая инвестиционная активность организаций реального сектора экономики, недостаточный объем привлекаемых частных инвестиций, не отвечающий потребностям роста экономики;
- высокие темпы роста физического износа основного оборудования, увеличение технологического отставания;
- увеличение дисбаланса в стоимости электроэнергии по сравнению с соседними территориями;
- ухудшение демографической ситуации в результате миграционного оттока и, как следствие, дефицит квалифицированных кадров;
- изменение возрастного состава населения республики.

2.2.3 Основные тенденции социально-экономического развития Республики Бурятия¹⁰

Сценарии социально-экономического развития Республики Бурятия продиктованы совокупностью внешних и внутренних факторов, условий и предпосылок, в том числе складывающихся макроэкономических и социальных тенденций в экономике России. В основе прогнозов – концепция инновационных и структурных сдвигов. Изменение значений основных социально-экономических показателей, отражающих позицию Республики Бурятия в российской экономике и международном разделении труда, рассчитано в трех сценариях: консервативном, умеренно-оптимистичном и инновационном.

Консервативный сценарий. Консервативный сценарий предусматривает пролонгацию сложившихся в предыдущие периоды видов деятельности с незначительной модернизацией существующих производств, с учетом политики федерального центра, поведения конкурентов на рынках, а также интересов крупных национальных корпораций в отношении инвестирования проектов в Республике Бурятия. При реализации данного сценария: будет обеспечен небольшой рост (в рамках общенациональных тенденций), – прежде всего, в таких видах деятельности как добывающая и обрабатывающая промышленность, агропромышленный, лесопромышленный и туристско-рекреационный комплексы; сохранится преимущественная зависимость социально-экономических – процессов от внешней конъюнктуры; сохранится локализация цепочек добавленной

¹⁰ Источник: <https://www.economy.gov.ru/material/file/0fd99471a7d0fe0f723804a2a79e0f56/11022019.pdf>



стоимости за пределами республики; сохранится высокая зависимость бюджета от федеральных трансферов и дотаций; сохранится значительная дифференциация развития территорий республики.

По основным показателям социально-экономического развития в национальных рейтингах Республика Бурятия будет за пределами 50 места. Результатом консервативного сценария будет рост экономики республики к 2035 году в 1,04 раза.

Умеренно-оптимистичный сценарий. Умеренно-оптимистичный сценарий предполагает повышение эффективности использования всех видов ресурсов, активизацию инвестиционных и инновационно-технологических факторов развития путем преодоления негативных тенденций и ресурсных ограничений. В данном варианте реализуются проекты с низким риском и ряд ключевых крупных проектов с повышенными рисками, но предполагающих значительный рост экономики и развитие социальной сферы. Предполагается увеличение собственных доходов за счет создания высококонкурентной структуры экономики республики как основы для последующего устойчивого социального роста с учетом экологических ограничений хозяйственной деятельности в Байкальском регионе и основных трендов в мировой экономике. При реализации данного сценария будет обеспечено: поддержание существующих производств и иных видов экономической деятельности, привлечение крупных инвесторов путем модернизации инвестиционно-институциональной среды и снижения административных барьеров; закрепление конкурентных преимуществ в традиционных сферах, в первую очередь в сельском хозяйстве, туризме и социальных услугах, продвижение бренда республики; улучшение транспортной, социально-бытовой инфраструктуры, развитие 28 индустрии развлечений и отдыха; формирование эколого-безопасной модели экономики и инноваций; значительное улучшение инвестиционной и деловой среды, качества услуг; – запуск приоритетных проектов и программ, выполняемых в государственных – федеральных программах и отраслевых стратегиях; рост собственных доходов бюджета, снижение зависимости от федеральных – трансферов и дотаций; активизация инновационной деятельности на основе разработок НИОКР – региональной науки и внешних заимствований; увеличение емкости рынка труда в сельской местности; – развитие международной кооперации за счет встраивания муниципальных – экономик в торгово-экономические цепочки проектов Евразийского экономического совета, Великого шелкового пути и других. По основным показателям социально-экономического развития в национальных рейтингах Республика Бурятия займет позиции в интервале от 35 до 40 места из 85 регионов Российской Федерации; Результатом умеренно-оптимистичного сценария будет рост экономики республики к 2035 году в 1,4 раза.

Инновационный сценарий. Инновационный сценарий предполагает максимальное раскрытие потенциала развития Республики Бурятия, достижение уровня конкурентоспособности, позволяющей экономике перейти на экспортно-ориентированную модель развития, повышение качества жизни и человеческого капитала на уровне высокоразвитых регионов России, реализацию 9-ти национальных целей, поставленных в Указе Президента Российской Федерации от 07.05.2018 № 204 «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года». Особенность третьего сценария заключается в максимальном использовании конкурентных преимуществ, достигаемых в проектах агропромышленного, лесопромышленного, строительного комплексов, авиационной и легкой промышленности, в акваэкономике и сервисной экономике. При реализации данного сценария будет обеспечено: встраивание экономики в модель «зеленого» и цифрового развития, с – адекватной модернизацией



управленческих процессов. достижение устойчивости развития;– достижение пропорционального развития муниципальных экономик на основе– реализации проектов пространственного размещения производительных сил и их устойчивого развития; выход на самообеспеченность бюджета в реализации значительной части– региональных полномочий; развитие инновационной деятельности и наукоёмких производств с– использованием современных цифровых и «зеленых» технологий. По уровню социально-экономического развития Республика Бурятия войдет в ТОП-30 регионов в национальном рейтинге. Реализация инновационного сценария предполагает рост экономики республики к 2035 году в 2,3 раза. *В качестве целевого варианта социально-экономического развития Республики Бурятия выбран инновационный сценарий.* Также данный сценарий предусматривает включения в действие на первых двух этапах гибридного сценария между консервативным и умеренно-оптимистическим сценариями – в одних случаях, и умеренно-оптимистическим и инновационном – в других.

Результаты реализации сценариев приведены в таблице ниже.¹¹

Результаты реализации сценариев

Таблица 1

	Сценарии		
	Консервативный	Умеренно-оптимистичный	Инновационный
Природная среда	Устранение ущерба прошлых лет, формирование эколого-сберегающей системы хозяйствования	Максимальное внедрение «зеленых» технологий в хозяйственную деятельность бизнеса и быт населения	Привлекательный имидж и бренд Бурятии как территории «зеленой» цивилизации
Человек	Сохраняющийся уровень человеческого капитала	Развитие человеческого капитала до среднероссийского уровня	Развитие человеческого капитала до уровня лидирующих регионов России
Экономика	Бурятия – высоко дотационный регион Рост экономики республики к 2035 году в 1,04 раза.	Бурятия – низкодотационный регион Рост экономики республики к 2035 году в 1,4 раза	Бурятия – самодостаточный регион Рост экономики республики к 2035 году в 2,3 раза

Основные предпосылки развития рынка недвижимости

1. Жильё, склады, магазины, производственные цеха, коммунальные и другие вспомогательные здания, а также инженерная инфраструктура и транспортные коммуникации будут нужны человеку всегда, независимо от эпидемий и даже войн. При этом требования к качеству, нормам площади и функциональным свойствам повышаются.

2. По мере продолжения изолированности и становления экономики нового уклада ещё более востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

3. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ показала большие возможности развития внутреннего туризма и индустрии краткосрочного отдыха

¹¹ Источник: <https://www.economy.gov.ru/material/file/0fd99471a7d0fe0f723804a2a79e0f56/11022019.pdf>



выходного дня, что повлечет развитие отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис и пр.)

4. Сегодняшнее положение и тенденции в экономике говорят о необходимости сохранения накопленных денежных средств, защиты их от обесценивания. Сохранение накоплений в иностранных валютах несет свои риски. Валюты западных стран тоже могут быть неустойчивы в силу высоких госдолгов и ещё худших, чем в России, последствий эпидемии коронавируса.

5. При ухудшении состояния экономики спрос на недвижимость упадёт, цены снизятся практически до уровня себестоимости строительства, мелкие и неэффективные строительные компании разорятся, что вызовет сокращение предложения объектов недвижимости.

6. Восстановление экономики повлечет рост цен недвижимости до нового уровня.

Следовательно, по возможности сегодня, когда рынок насыщен предложениями, а цены минимальны, нужно покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, сохранения накоплений, укрепления перспективного бизнеса, подготовки к окончанию пандемии и к будущему росту рынков.

2.2.4 . Описание местоположения объектов оценки и других значимых факторов

Краткая характеристика города Улан-Удэ. Историческая справка¹².

Улан-Удэ (бур. Улаан Үдэ, до 1934 года — Верхнеудинск) — город в Восточной Сибири, вблизи озера Байкал, столица Бурятии.

Население — 411,6 тыс. человек (по данным о численности населения Российской Федерации по муниципальным образованиям на 1 января 2012 года Росстата), 43-й по численности населения город России.

История города началась с основания в 1666 году русскими казаками зимовья для сбора ясака с местного населения. Зимовье располагалось на правом берегу реки Селенги при впадении в неё реки Уды. В 1678 году уже известен как Удинский острог. В 1775 году Верхнеудинск получил статус города и герб согласно грамоте вольностей городам Екатерины II. 27 июля 1934 года город был переименован в Улан-Удэ (в переводе с бурятского языка — «Красная Уда», от гидронима «Үдэ», который в свою очередь, по одной из версий, переводится как «полдень»).

Улан-Удэ расположен в Западном Забайкалье на расстоянии около 100 км на восток от озера Байкал в пределах Иволгино-Удинской межгорной впадины, на правом берегу реки Селенги при впадении в неё реки Уды. Впадина представляет обширное понижение, вытянутое с юго-запада на северо-восток и ограниченное с северо-запада хребтами Хамар-Дабан и Улан-Бургасы, с юго-востока — хребтом Цаган-Дабан.

Невысокие предгорные вершины Хамар-Дабана в пригородной зелёной зоне достигают абсолютной высоты 1114 м и находятся выше ложа долины реки Селенги на 500—700 м. Хребет Улан-Бургасы имеет мелкосопочный рельеф высотой 800—1000 м. Наибольшая высота северного склона Цаган-Дабана, примыкающего непосредственно к городу, составляет 813 м, что на 310 м выше уровня долины реки Уды. Высотные отметки на территории города колеблются в пределах 500—800 м.

Город находится в умеренной климатической зоне. Климат резко континентальный.

¹² Источник: <https://ulan-ude-eg.ru/>



Средняя годовая температура воздуха $-0,1$ °С. Самый жаркий месяц — июль ($+35,8$ °С), самый холодный — январь ($-35,4$ °С). Абсолютный максимум температур равен $+40,0$ °С, зарегистрирован 22 июня 2010 года, абсолютный минимум $-54,4$ °С, зарегистрирован 6 января 1931 года.

Максимальная влажность воздуха (76—79%) бывает в ноябре — январе, минимальная (49%) — в мае. Число дней с осадками составляет 155 дней в году. За год на территории города Улан-Удэ выпадает в среднем 265 мм осадков, основное их количество приходится на лето. Максимум осадков наблюдается в августе (68 мм); минимум (3 мм) — в феврале — марте.

- Среднегодовая температура: $-0,1$ °С.
- Среднегодовая скорость ветра: 2,0 м/с.
- Среднегодовая влажность воздуха: 67%.
- Солнечное сияние 2424 ч.

Улан-Удэ является центром национальной культуры и образования. Здесь успешно работают четыре высших учебных заведения: Бурятский государственный университет, Сельскохозяйственная академия, Восточно-Сибирский технологический университет - крупнейший в Забайкалье ВУЗ, в 1962 году созданный на базе технологического и строительного факультетов сельскохозяйственного института и Восточно-Сибирская академия культуры и искусств основанная в 1960 году. Пять профессиональных театров: Бурятский государственный академический театр драмы им. Х. Намсараева, Государственный русский драматический театр им. Н. Бестужева основанный в 1927 году, республиканский театр кукол «Ульгэр», и молодежный художественный театр драмы. В 1952 г. построено одно из красивейших зданий города - ведущий театр региона - академический театр оперы и балета им. Г. Цыдынжапова.

Улан-Удэ является многонациональным городом, в нем мирно сосуществуют и сотрудничают представители многих национальностей: только национальных центров - 20 (польский, немецкий, азербайджанский, армянский, татарский и др.). В городе находится Духовное управление Традиционной буддийской сангхи России, действуют православные церкви, старообрядческие, римско-католические, еврейская, мусульманская и другие общины.

На протяжении трех последних лет наблюдается устойчивый демографический рост.

Город Улан-Удэ состоит из 3 районов:

- Советский район. Образован под названием «Городской район» Постановлением Президиума ВЦИК от 25 марта 1938 года. Переименован в Советский район Указом Президиума Верховного Совета РСФСР от 20 июня 1957 года.
- Железнодорожный район. Образован постановлением Президиума ВЦИК от 25 марта 1938 года.
- Октябрьский район. Образован Постановлением ВЦИК от 25 марта 1938 года под названием «Пригородный район». Переименован в Октябрьский район Указом Президиума Верховного Совета РСФСР от 20 июня 1957 года.

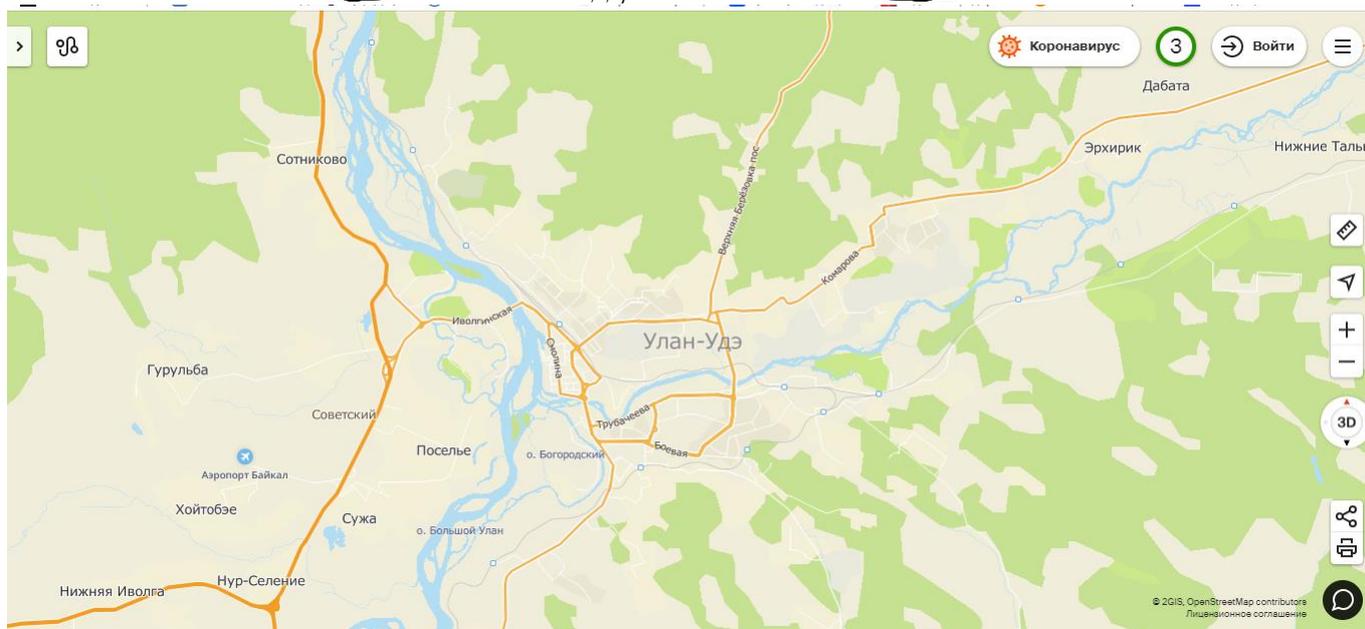


Рис. 1 Карта расположения г. Улан-Удэ¹³



Рис. 2 Схема г. Улан-Удэ

Вывод: анализ районов месторасположения объекта оценки позволяет сделать вывод о средней инвестиционной привлекательности объектов оценки, при условии их использования по целевому назначению.

2.2.5. Анализ рынка объектов оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость

Рынок недвижимости подразделяется по типу сделок на **рынок купли-продажи** и **рынок аренды**.

При анализе состояния рынка недвижимости очень важно выявить влияние различных факторов на стоимость недвижимой собственности и определить взаимодействие факторов

¹³ Источник: <https://2gis.ru/ulanude?m=107.640003%2C51.841244%2F11.65>



между собой. Как и в других механизмах ценообразования, стоимость недвижимости зависит от набора **объективных и субъективных факторов**. Целью данного этапа является определение факторов, вклад которых в формирование стоимости является наиболее весомым.

Субъективные факторы связаны с поведением конкретного продавца, покупателя и/или посредника на стадии заключения сделки. Эти факторы относятся к области психологии и в данной работе не рассматриваются. Главное внимание стоит уделить объективным факторам и их влиянию на оценку объектов недвижимости.

Объективные факторы в основном являются экономическими, определяющими, в конечном счете, средний уровень конкретных сделок. Они подразделяются на **макроэкономические и микроэкономические**.

Макроэкономические факторы связаны с общей конъюнктурой рынка:

- исходный уровень обеспеченности потребности в объектах недвижимости в регионе;
- объем и структура нового строительства и реконструкции;
- факторы миграции;
- правовые и экономические условия сделок (налоги, пошлины и т.д.);
- уровень и динамика инфляции;
- курс доллара и его динамика;
- различия в динамике цен на товары и услуги и условий оплаты труда, влияющие на масштабы накопления денежных средств и величину отложенного спроса;
- темпы и масштабы формирования нового социального слоя «богатых» людей», располагающих возможностями инвестирования средств в недвижимость;
- развитие системы иностранных представительств в регионе;
- инфляционные ожидания.

Немаловажное значение в формировании цен на объекты недвижимости имеют **микроэкономические факторы**. Микроэкономические факторы характеризуют объективные параметры конкретных сделок и связаны с описанием объекта и правовым характером сделки.

На рынке недвижимости, как и на других рынках, существует

- цена предложения, по которой объект выставляется на продажу;
- цена спроса – определяется по заявке на покупку объекта;
- цена продажи – чистый доход продавца;
- цена покупки – ее платит покупатель.

Существенным различием между ценой покупки и ценой продажи является сумма отчислений государству и посредникам. Каждая из перечисленных выше цен может рассматриваться как минимальная, максимальная и средняя. Наибольший интерес для анализа представляет средняя цена, как отражающая наиболее существенные черты рыночной ситуации, поскольку первые две – цена предложения и цена спроса – имеют случайный характер.

Усредненная стоимость объекта недвижимости зависит от его параметров (характеристик), набор которых определяется на основе анализа практики операций с недвижимостью. Для определения стоимости объектов недвижимости необходимо иметь представление о совокупности факторов, влияющих на стоимость недвижимости, а также о влиянии отдельных факторов. При этом не исключается количественная оценка влияния каждого фактора.

2.2.6. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект¹⁴.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и

¹⁴Источник: www.bibliotekar.ru/biznes-8/5.htm



продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости от состояния земельного участка, рынок недвижимости можно разделить на:

1. Застроенные земельные участки.
2. Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки.
3. Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

1. Доходная недвижимость.
2. Условно доходная недвижимость.
3. Бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

1. Уникальные объекты.
2. Редкие объекты.
3. Широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

1. Активные рынки недвижимости.
2. Пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

1. Незастроенные земельные участки.
2. Готовые объекты.
3. Не завершенные строительством объекты.
4. Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Виды права на недвижимое имущество.

Различают следующие виды вещных прав:

- Право собственности.

Вещные права лиц, не являющихся собственниками:

- право полного хозяйственного ведения;
- право оперативного управления имуществом;
- сервитуты;
- право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком;
- право пожизненного наследуемого владения земельным участком.

Собственность — это отношение между различными субъектами гражданского права по поводу материальных предметов, имущества, вещей. В этих отношениях один из субъектов относится к этому имуществу как к своему; для остальных оно является чужим.

Собственность охватывает два вида отношений:



- отношение лица к вещи как к своей;
- отношение между лицами по поводу этой вещи (по поводу присвоения вещей и нахождения их у некоторых субъектов).

Собственность как экономическая категория является **вечной**.

Право собственности — это система правовых норм, закрепляющих отношения собственности на средства производства и предметы потребления.

Имущество, которое находится в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на **праве общей собственности** (ст. 244 ч. 1 ГК РФ). Различают **общую долевую собственность** и **общую совместную собственность**. Это две различные категории, имеющие существенные особенности.

В долевой собственности доли каждого собственника определены; в совместной собственности такие доли не определены. Общая собственность является долевой, за исключением установленных законом случаев, предусматривающих образование совместной собственности. Но даже и в этих случаях по соглашению всех или некоторых участников совместной собственности такая собственность преобразуется в долевую собственность.

В долевой собственности доли отдельных собственников определяются законом или соглашением сторон. Если этого нет, то доли считаются равными (ст. 245 ч. 1 ГК РФ).

Владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех собственников.

Гражданский кодекс РФ выделяет следующие **формы собственности**, разрешенные законом:

- частную собственность;
- собственность юридических лиц;
- собственность общественных объединений и религиозных организаций;
- государственную и муниципальную собственность;
- собственность совместных предприятий, иностранных граждан, организаций и государств.

Объекты оценки относятся к сегментам рынка: вторичный рынок, жилая недвижимость, коммерческая недвижимость, незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки. Вид права: частная собственность.

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

В данной работе производится оценка:

- 1. жилых помещений (квартир), относящихся к сектору недвижимости жилого назначения;*
- 2. нежилых помещений (нежилые здания, склады, гараж);*
- 3. земельных участков.*

Рынок недвижимости в Бурятии, как и в целом по России, не восстановился после кризиса. Цены на жилье и коммерческую недвижимость застыли - и покупатели, и продавцы ожидают изменений в рынке.

В столице Бурятии работает около нескольких десятков официальных риэлторских фирм и еще больше - розничных маклеров, работающих в одиночку, или привлекая знакомых и родных. Это стало известно из изучения последних выпусков газет,



специализирующихся на недвижимости - «Из рук в руки» и «Все для Вас» и улан-удэнских сайтов. Всего насчитывается около 70 риэлторских фирм в городе.

На сегодня недвижимость в столице республики продать очень сложно, - отмечают риэлторы, и по цене она варьируется значительно, особенно коммерческая недвижимость. Так, 1 кв. метр офисного помещения в престижном центре города - от Элеватора до Саян - может варьироваться в цене с разницей в несколько раз. Например, цокольное подвальное помещение в 200 кв. м, приспособленное под офис, в не очень отдаленном месте (район ВСГТУ) хозяин оценивает в 1,7 млн. р. (цена 1 кв. м составила 8,5 т. р.) (данные на 5 июля).

Магазин в 30 кв. м на пр. 50 лет Октября выставлен на продажу за 2,6 млн. р.; за нежилое помещение по ул. Бабушкина площадью в 59 кв. м просят 2,8 млн. р. В новостройке на ул. Борсоева офисное помещение на 1 этаже в 70 кв. м впридачу с подвальным помещением той же площади владельцы оценили в 5,1 млн. р.

На одной из центральных улиц города - Гагарина - владелец офиса выставил на продажу офисное помещение в 50 кв. м за 5 млн. р. Риэлторы говорят, что это дорого, но хозяин уступать не собирается. Другое коммерческое предложение офиса в 54 кв. м в районе кинотеатра «Октябрь» хозяин оценивает также в 5 млн. р., но готов торговаться (данные на 5 июля).

Но рекорд побил продажа помещения на Саянах в 60 кв. м за 9 млн. руб. Сделка осуществилась по цене 150 т. р. за 1 кв. м.

Как видим, цена 1 кв. метра офисного помещения в Улан-Удэ варьируется от 8,5 до 150 т. р. - разница составляет 17 раз. Но это, скорее, нонсенс, чем правило, и говорит о неустойчивости рынка спроса и предложения на коммерческую недвижимость в столице Бурятии.

С жильем ситуация в городе не лучше. 1-комнатные квартиры оцениваются их владельцами от 1 млн. р. до 1,8 млн. р. В этом же диапазоне можно купить плохонькую «хрущевку».

Еще один немаловажный фактор, влияющий на положение на рынке недвижимости Бурятии - цены на недвижимость по-прежнему продолжают раздувать жилищные сертификаты и ипотечные кредиты. К этому списку основных факторов, определяющих состояние рынка, теперь добавляется и материнский (семейный) капитал (МСК).

По мнению специалистов, повышение цен всегда зависит от покупательской способности населения. На сегодняшний день в республике банки начали выдавать ипотечные кредиты на более мягких условиях. Продолжается освоение жилищных сертификатов военных. Отсюда и рост покупательской способности жителей Бурятии, который увеличивает сезонный спрос на жилье.

Этот год уже отличился инвестициями Минобороны России, было реализовано большое количество сертификатов для военнослужащих. Наполняемость одного сертификата составила 2,5 млн. рублей. Для сравнения - сумма на приобретение жилья для ветеранов Великой Отечественной войны равнялась 840 тыс. рублей. Как отмечают руководители агентств недвижимости, цены на недвижимость Улан-Удэ в прошлом году были «надуты» благодаря вливаниям государственных средств в виде жилищных сертификатов. Однако последующего роста цен, скорей всего, не ожидается, если не будет вливаний государственных денег¹⁵.

¹⁵ Источник: <http://www.economicdiscuss.ru/diecs-281-2.html>



Изменение средней цены на вторичную недвижимость в г. Улан-Удэ за последние 12 месяцев:

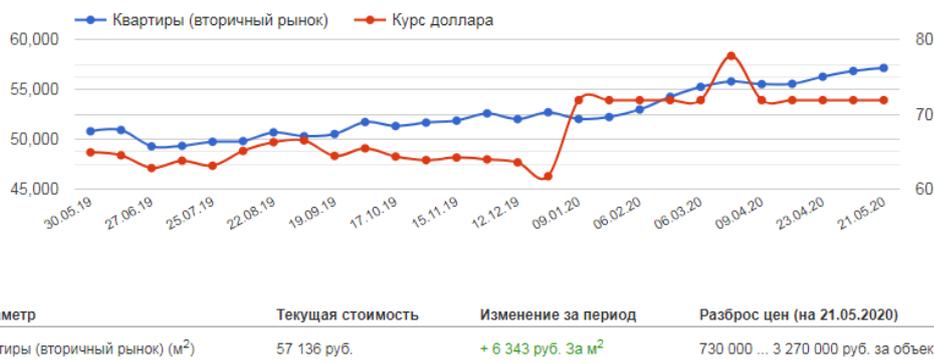


Рис. 3 Динамика роста цен на вторичном рынке недвижимого имущества г. Улан-Удэ

Анализ рынка земельных участков

На территории Республики Бурятия возможно два вида земельных отношений: право собственности и право аренды.

В случае приобретения права собственности владелец имеет возможность владеть, пользоваться и распоряжаться земельным участком, оплачивая налог на землю в установленном порядке.

Рыночная стоимость земли напрямую зависит от степени инвестиционной привлекательности конкретного участка. Цена продажи незастроенных земельных участков имеет широкий диапазон.

Исходя из определения сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект, была проведена выборка наиболее подходящих земельных участков. Критерии выборки:

- земельные участки, расположенные в г. Улан-Удэ;
- земельные участки, предназначенные для производственных целей и для строительства офисных помещений.

Актуальные на дату оценки предложения по продаже земельных участков показаны в таблицах ниже.

ЗЕМЛИ ПРОМНАЗНАЧЕНИЯ					
№	Место расположения	Площадь, кв.м.	Цена предложения за объект, руб.	Цена предложения за 1 кв.м., руб.	Источник информации
1	Республика Бурятия, Улан-Удэ, микрорайон Заречный, Гурульбинская р-н Советский	4400	3 000 000,00	681,82	https://www.avito.ru/ulan-ude/zemelnye_uchastki/uchastok_44_sot_promnaznacheniya_2050752883
2	Республика Бурятия, Улан-Удэ, квартал Медведчиково р-н Октябрьский	16600	3 000 000,00	180,72	https://www.avito.ru/ulan-ude/zemelnye_uchastki/uchastok_1.66_ga_promnaznacheniya_2066489365
3	Республика Бурятия, Улан-Удэ, Октябрьский р-он	3600	18 800 000,00	5222,22	https://www.avito.ru/ulan-ude/zemelnye_uchastki/uchastok_36_sot_promnaznacheniya_2053741184



Попова Дарья Вячеславна



4	Республика Бурятия, Улан-Удэ, Хоринская ул., 1 р-н Железнодорожный	2000	2 800 000,00	1400,00	https://www.avito.ru/ulan-ude/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_promnaznacheniya_2062286228
5	Республика Бурятия, Улан-Удэ, Октябрьский район р-н Октябрьский	1350	4 950 000,00	3666,67	https://www.avito.ru/ulan-ude/zemelnye_uchastki/uchastok_13.5_sot_promnaznacheniya_1801013600
6	Республика Бурятия, Улан-Удэ, Октябрьский район	550	1 950 000,00	3545,45	https://www.avito.ru/ulan-ude/zemelnye_uchastki/uchastok_5.5_sot_promnaznacheniya_1151171254
7	Республика Бурятия, Улан-Удэ р-н Советский	6200	5 000 000,00	806,45	https://www.avito.ru/ulan-ude/zemelnye_uchastki/uchastok_62_sot_promnaznacheniya_2082935725
8	Республика Бурятия, Улан-Удэ, Октябрьский район	1200	800 000,00	666,67	https://www.avito.ru/ulan-ude/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_promnaznacheniya_1329369492
Средняя цена предложения на рынке				2021,25	
Максимальная цена предложения на рынке				5222,22	
Минимальная цена предложения на рынке				180,72	

ЗЕМЛИ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

№	Место расположения	Площадь, кв.м.	Цена предложения за объект, руб.	Цена предложения за 1 кв.м., руб.	Источник информации
1	Бурятия респ., Улан-Удэ, р-н Октябрьский, 104-й квартал	1350	5 700 000,00	4222,22	https://ulan-ude.cian.ru/sale/commercial/245301711/
2	Бурятия респ., Улан-Удэ, р-н Октябрьский, Забайкальская ул., 3В	900	9 000 000,00	10000,00	https://ulan-ude.cian.ru/sale/commercial/232886790/
3	Бурятия респ., Улан-Удэ, р-н Советский, ул. Куйбышева	2081	6 900 000,00	3315,71	https://ulan-ude.cian.ru/sale/commercial/243330922/
4	Бурятия респ., Улан-Удэ, р-н Советский, ул. Куйбышева	2000	7 000 000,00	3500,00	https://ulan-ude.cian.ru/sale/commercial/238168792/
5	Бурятия респ., Улан-Удэ, р-н Октябрьский, 102-й микрорайон	5000	12 000 000,00	2400,00	https://ulan-ude.cian.ru/sale/commercial/251560684/
6	Бурятия респ., Улан-Удэ, р-н Железнодорожный, Ботаническая ул. На карте	8535	14 000 000,00	1640,30	https://ulan-ude.cian.ru/sale/commercial/243067545/
7	Бурятия респ., Улан-Удэ, р-н Октябрьский, ул. Сахьяновой	2114	15 000 000,00	7095,55	https://ulan-ude.cian.ru/sale/commercial/250155983/
8	Бурятия респ., Улан-Удэ, р-н Октябрьский, Ключевская ул., 6Д	2589	28 000 000,00	10814,99	https://ulan-ude.cian.ru/sale/commercial/248497753/
9	Бурятия респ., Улан-Удэ, р-н Октябрьский, Ключевская ул., 6А	1500	14 000 000,00	9333,33	https://ulan-ude.cian.ru/sale/commercial/199444988/



Средняя цена предложения на рынке	5813,57	
Максимальная цена предложения на рынке	10814,99	
Минимальная цена предложения на рынке	1640,30	

Скриншоты использованной информации для проведения анализа:

ЗЕМЛИ ПРОМНАЗНАЧЕНИЯ

<p>Улан-Удэ Недвижимость Земельные участки Купить Промышленность</p> <p>Участок 44 сот. (промназначения) № 200702083 27 февраля в 20:02</p> <p>Площадь: 44 сот.; Расстояние до города: в черте города</p> <p>8 914 980-31-69</p> <p>Написать сообщение</p> <p>Татьяна Частное лицо № в Авто с июля 2015</p> <p>№ 200702083 258 (+4)</p> <p>Продаю земельный участок 44 сотки, район Ван, КамАЗ центра. Назначение</p>	<p>Улан-Удэ Недвижимость Земельные участки Купить Промышленность</p> <p>Участок 1.66 га (промназначения) № 200449305 17 февраля в 17:30</p> <p>Показать телефон в xxx-xxx-xx-xx</p> <p>Написать сообщение</p> <p>Бурятия РР АО Россельхозбанк Агентство № в Авто с июля 2016</p> <p>Контактное лицо: Торощев Сергей Анатольевич</p> <p>№ 200449305 514 (+4)</p>
<p>Площадь: 166 сот.; Расстояние до города: в черте города</p> <p>Республика Бурятия, Улан-Удэ, квартал Медведицино р-н Октябрьский</p> <p>Показать телефон в xxx-xxx-xx-xx</p> <p>Написать сообщение</p> <p>Бурятия РР АО Россельхозбанк Агентство № в Авто с июля 2016</p> <p>Контактное лицо: Торощев Сергей Анатольевич</p> <p>№ 200449305 514 (+4)</p> <p>Земельный участок кадастровый номер: 03.24.034301.0014. Категория земель: Земли населенных пунктов. Площадь: 16.000 кв. м. Местоположение: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, установлено относительно ориентира здания, расположенного в границах участка, адрес ориентира: п. Медведицино, д. 24.</p>	<p>Улан-Удэ Недвижимость Земельные участки Купить Промышленность</p> <p>Участок 36 сот. (промназначения) № 2003741154 20 февраля в 10:23</p> <p>Показать телефон в xxx-xxx-xx-xx</p> <p>Написать сообщение</p> <p>Оксана Частное лицо № в Авто с февраля 2016 Завершено 4 объявления</p> <p>3 объявления пользователя</p> <p>Подписаться на продавца</p> <p>№ 2003741154 581 (+4)</p>
<p>Республика Бурятия, Улан-Удэ, Октябрьский район р-н Октябрьский</p> <p>Показать телефон в xxx-xxx-xx-xx</p> <p>Написать сообщение</p> <p>Оксана Частное лицо № в Авто с февраля 2016 Завершено 4 объявления</p> <p>3 объявления пользователя</p> <p>Подписаться на продавца</p> <p>№ 2003741154 581 (+4)</p> <p>Продается СРОЧНО земельный участок, промназначения. Расположение удобное для строительства придорожного сервиса, автомойки, тещцентр, и тд. Дорога в Энергетик, Новая Кокушка, Светлый проходит мимо. Рассмотрю варианты обмена, автомобиль, квартира. Один собственник. Хороший ТОРГ!!!</p>	<p>Улан-Удэ Недвижимость Земельные участки Купить Промышленность</p> <p>Участок 20 сот. (промназначения) № 200228020 11 февраля в 22:44</p> <p>Показать телефон в xxx-xxx-xx-xx</p> <p>Написать сообщение</p> <p>Виктор Частное лицо № в Авто с апреля 2015</p> <p>№ 200228020 472 (+4)</p>



Участок 13.5 сот. (промназначения) - 4 950 000 Р

Добавить в избранное | Добавить заметку | 9 февраля в 08:30



Показать телефон в xxx.xxx.xxx.xx

Написать сообщение

Ялена Давыдова
Частное лицо
На Авито с ноября 2016

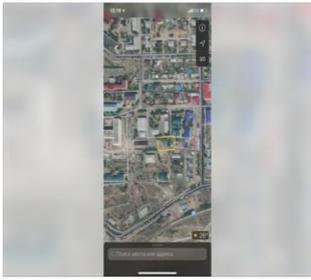
Подписаться на продавца

№ 180103600 | 2591 (+3)

Сообщения

Участок 5.5 сот. (промназначения) - 1 950 000 Р

Добавить в избранное | Добавить заметку | 1 февраля в 23:42



Показать телефон в xxx.xxx.xxx.xx

Написать сообщение

Александр
Частное лицо
На Авито с января 2015

Подписаться на продавца

№ 1151171254 | 7465 (+9)

Площадь: 5.5 сот.; Расстояние до города: в черте города

Республика Бурятия, Улан-Удэ, Октябрьский район, р-н Октябрьский

Открыть карту

Участок 62 сот. (промназначения) - 5 000 000 Р

Добавить в избранное | Добавить заметку | 12 февраля в 11:35



Показать телефон в xxx.xxx.xxx.xx

Написать сообщение

Степанчик за несколько часов

Масля
Частное лицо
На Авито с сентября 2016

Подписаться на продавца

№ 202205725 | 288 (+7)

Площадь: 62 сот.; Расстояние до города: в черте города

Сообщения

Участок 12 сот. (промназначения) - 800 000 Р

Добавить в избранное | Добавить заметку | 7 февраля в 15:47



Показать телефон в xxx.xxx.xxx.xx

Написать сообщение

Степанчик за несколько часов

Олег
Агентство
На Авито с января 2015
Зависимо 12 объявлений

28 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 122269452 | 4756 (+5)

Площадь: 12 сот.; Расстояние до города: 28 км

Сообщения

ЗЕМЛИ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Коммерческая земля, 1 350 сот. - 5 700 000 Р

Бурятия респ., Улан-Удэ, р-н Октябрьский, 104-й квартал



Этажи Улан-Удэ
На рынке с 2013 года
Еще 4154 объекта

Степанчик Дмитрий Сергеевич
1 шаг от заявки

4 223 Р за сот.

Следить за изменением цены

УСН

Показать телефон

Написать сообщение

Отличный участок под коммерческую застройку - хорошее ровное место. Земельный участок находится на отвороте в сторону 102 квартала. За автозаправочной станцией - напротив магазина Zoom. По классификатору (описанию): Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов. Под строительство магазина. При большом желании возможно поменять назначение земель. Документы все в полном порядке - есть все. Возможно купить смежные участки чтобы увеличить площадь. Остановка рядом, хорошее проходимое место. Номер в базе: 4985652.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	5 700 000 Р	Налог	УСН
Ставка	43 Р за м²	Тип сделки	Свободная продажа

5 700 000 Р

4 223 Р за сот.

Этажи Улан-Удэ
На рынке с 2013 года
Еще 4154 объекта

Показать телефон

Написать сообщение

Степанчик Дмитрий Сергеевич
Нет откликов

Коммерческая земля, 9 сот. - 9 000 000 Р

Бурятия респ., Улан-Удэ, р-н Октябрьский, Забайкальская ул., 3В



ID 15454080

Показать телефон

1 000 000 Р за сот.

Следить за изменением цены

УСН

Продам участок 900м2 коммерческого назначения. Первая линия. Удобный заезд, большая парковочная зона. Участок находится в г.Улан-Удэ, Октябрьский район, ул.Забайкальская, 3В. Возможен торг.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	9 000 000 Р	Налог	УСН
Ставка	10 000 Р за м²	Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия

Обременение: Нет

9 000 000 Р

1 000 000 Р за сот.

ID 15454080

Показать телефон



вчера, 11:38 42 просмотра, 0 за сегодня

Коммерческая земля, 2 081 сот.

Бурятия респ., Улан-Удэ, р-н Советский, ул. Куйбышева На карте

В избранное

6 900 000 Р

3 316 Р за сот.

Следить за изменением цены

УСН

ИРНО

Этажи Улан-Удэ
На рынке с 2015 года
Еще 4154 объекта

Показать телефон

Написать сообщение

Конечная Екатерина Викторовна
Нет отзывов

Открыть сайт

2081 сот. **Земли промышленности**

Площадь Категория

Предлагаем вашему вниманию уникальное предложение для открытия собственного бизнеса, то что можно назвать на рынке недвижимости выгодное вложение денег и удачной покупкой! Предлагаем к вашему вниманию участок на набережной по ул. Куйбышева (в районе стадиона "Спартак") Во-первых, земля в центре города всегда в цене. Во-вторых, в ближайшие четыре года реализуется амбициозный проект по модернизации набережной города от аквапарка до "Диснейленда". В-третьих, это идеальный перспективный участок под постройку коммерческих объектов - кафе, рестораны и гостиницы и др. Потому что, развитая инфраструктура, удобные подъездные пути, возможность подключения к центральному коммуникациям и очень большая, выгодная площадь участка для вашего любого бизнеса. Звоните! Организуем показ в удобное для вас время. Номер в базе: 4037332.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

6 900 000 Р

3 316 Р за сот.

ИРНО

Этажи Улан-Удэ
На рынке с 2015 года
Еще 4154 объекта

Показать телефон

Написать сообщение

Конечная Екатерина Викторовна
Нет отзывов

1 мар, 11:31 92 просмотра, 0 за сегодня

Коммерческая земля, 20 сот.

Бурятия респ., Улан-Удэ, р-н Советский, ул. Куйбышева На карте

В избранное

7 000 000 Р

350 000 Р за сот.

Следить за изменением цены

УСН

ИРНО

ID 14096869

Показать телефон

20 сот. **Земли промышленности**

Площадь Категория

Продается большой участок под коммерческое использование в центре города рядом с новым стадионм . Продажа участка срочная!!

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	7 000 000 Р	Налог	УСН
Ставка	3 500 Р за м ²	Тип сделки	Свободная продажа

7 000 000 Р

350 000 Р за сот.

ИРНО

ID 14096869

Показать телефон

вчера, 10:40 1 просмотр, 0 за сегодня

Коммерческая земля, 5 000 сот.

Бурятия респ., Улан-Удэ, р-н Октябрьский, 102-й микрорайон На карте

В избранное

12 000 000 Р

2 400 Р за сот.

Следить за изменением цены

УСН

ИРНО

Этажи Улан-Удэ
На рынке с 2015 года
Еще 4154 объекта

Показать телефон

Написать сообщение

Вишневская Виктория
Нет отзывов

Предлагаю вашему вниманию большой земельный участок 50 соток, расположенный в 102 квартале, по первой линии, рядом с магазином абсолют. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути, лесной массив, доступная инфраструктура. Покупая сегодня этот земельный участок, вы выгодно инвестируете ваши денежные средства. Участок можно использовать для строительства многоквартирного жилого дома или таунхаусов, коммерческих или социальных объектов, гостиницы или магазина. По вопросам приобретения звоните прямо сейчас. Номер в базе: 1270736.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	12 000 000 Р	Налог	УСН
Ставка	24 Р за м ²	Тип сделки	Свободная продажа

12 000 000 Р

2 400 Р за сот.

ИРНО

Этажи Улан-Удэ
На рынке с 2015 года
Еще 4154 объекта

Показать телефон

Написать сообщение

Вишневская Виктория
Нет отзывов

вчера, 11:38 71 просмотр, 0 за сегодня

Коммерческая земля, 8 535 сот.

Бурятия респ., Улан-Удэ, р-н Железнодорожный, Ботаническая ул. На карте

В избранное

14 000 000 Р

1 641 Р за сот.

Следить за изменением цены

УСН

ИРНО

Этажи Улан-Удэ
На рынке с 2015 года
Еще 4154 объекта

Показать телефон

Написать сообщение

Александровская Александра Андреевна
Нет отзывов

Открыть сайт

8535 сот. **Земли промышленности**

Площадь Категория

Предлагаю вашему вниманию коммерческой земельный участок для начала или развития вашего бизнеса можно использовать для размещения природоохранного сервиса в любом направлении, на этом месте можно развивать любой тип деятельности, участок находится в очень выгодном месте и в хорошем районе, площадь участка 8535 кв.м, Земли населенных пунктов - Для размещения здания АЭС. 03.24.02.3402.19 На участке снимает надежные арендаторы. Звоните в любое время покажем, оформим показ. Номер в базе: 4821918.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	14 000 000 Р	Налог	УСН
Ставка	17 Р за м ²	Тип сделки	Свободная продажа

14 000 000 Р

1 641 Р за сот.

ИРНО

Этажи Улан-Удэ
На рынке с 2015 года
Еще 4154 объекта

Показать телефон

Написать сообщение

Александровская Александра Андреевна
Нет отзывов



<p>вчера, 11:09 10 просмотров, 0 за сегодня</p> <p>Коммерческая земля, 2 114 сот.</p> <p>Бурятия респ., Улан-Удэ р-н Октябрьский, ул. Саянновой, 4 На карте</p> <p>В избранное</p>  <p>15 000 000 Р</p> <p>7 096 Р за сот.</p> <p>Следить за изменением цены</p> <p>УСН</p> <p>ИРНО</p> <p>Этажи Улан-Удэ</p> <p>На рынке с 2015 года</p> <p>Еще 4154 объекта</p> <p>Показать телефон</p> <p>Написать сообщение</p> <p>Пурсова Елена Викторовна</p> <p>Нет отзывов</p>	<p>15 000 000 Р</p> <p>7 096 Р за сот.</p> <p>ИРНО</p> <p>Этажи Улан-Удэ</p> <p>На рынке с 2015 года</p> <p>Еще 4154 объекта</p> <p>Показать телефон</p> <p>Написать сообщение</p> <p>Пурсова Елена Викторовна</p> <p>Нет отзывов</p> <p>Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.</p> <p>Показать телефон</p> <p>Условия сделки</p> <table border="1"> <tr> <td>Цена</td> <td>15 000 000 Р</td> <td>Налог</td> <td>УСН</td> </tr> <tr> <td>Ставка</td> <td>71 Р за м²</td> <td>Тип сделки</td> <td>Свободная продажа</td> </tr> </table>	Цена	15 000 000 Р	Налог	УСН	Ставка	71 Р за м ²	Тип сделки	Свободная продажа
Цена	15 000 000 Р	Налог	УСН						
Ставка	71 Р за м ²	Тип сделки	Свободная продажа						
<p>12 янв, 09:17 22 просмотра, 0 за сегодня</p> <p>Коммерческая земля, 25 сот.</p> <p>Бурятия респ., Улан-Удэ р-н Октябрьский, Ключевская ул., 4Д На карте</p> <p>В избранное</p>  <p>28 000 000 Р</p> <p>1 120 000 Р за сот.</p> <p>Следить за изменением цены</p> <p>УСН</p> <p>ИРНО</p> <p>Право выбора</p> <p>Агентство недвижимости</p> <p>На рынке с 2005 года</p> <p>Еще 25 объектов</p> <p>Показать телефон</p> <p>Написать сообщение</p>	<p>Площадь Категория</p> <p>с. Улан-Удэ, Октябрьский район, ул. Ключевская, Ориентир - между Ключевской дом 4Д и Ключевской 4Б.</p> <p>Продано земельный участок площадью 2589 кв.м. земли поселений для строительства административных и офисных зданий, стоянки для автомобилей.</p> <p>Кадастровый номер участка 03:24:002705:587.</p> <p>Расположение земельного участка позволяет использовать его под строительство современного торгового центра в три этажа (проект можем предоставить). Так как расположен на первой линии с удобными подъездными путями, парковочной зоной.</p> <p>Техническая возможность подключения к центральным коммуникациям есть, которые проведут рядом с границами участка.</p> <p>Участок заключен между двумя многоэтажными жилыми домами, где жителям просто необходимо в шаговой доступности посетить магазины продуктов, банки, спортивный зал, аптеки, образовательные детские учреждения, медицинские центры и много другое.</p> <p>Регистрация подключения по инвестированию в строительство.</p> <p>Показать телефон</p> <p>Написать сообщение</p> <p>28 000 000 Р</p> <p>1 120 000 Р за сот.</p> <p>Следить за изменением цены</p> <p>УСН</p> <p>ИРНО</p> <p>Право выбора</p> <p>Агентство недвижимости</p> <p>На рынке с 2005 года</p> <p>Еще 25 объектов</p> <p>Показать телефон</p> <p>Написать сообщение</p>								
<p>29 окт, 19:05 268 просмотров, 0 за сегодня</p> <p>Коммерческая земля, 15 сот.</p> <p>Бурятия респ., Улан-Удэ р-н Октябрьский, Ключевская ул., 4А На карте</p> <p>В избранное</p>  <p>14 000 000 Р</p> <p>933 334 Р за сот.</p> <p>ID 21552992</p> <p>Показать телефон</p> <p>Написать сообщение</p>	<p>14 000 000 Р</p> <p>933 334 Р за сот.</p> <p>ID 21552992</p> <p>Показать телефон</p> <p>Написать сообщение</p> <p>Продан участок в черте города. По ул. Ключевской, Октябрьского района, 1500 кв.м. кадастровый номер 03:24:002705:242. Участок ровный, рядом остановка, жилье, застройка. Участок с хорошими подземными путями, развитая инфраструктура. Участок готов к строительству. Отличное место для постройки жилого многоэтажного дома коммерческой недвижимости школы дет. сада, больницы.</p> <p>Предложение от собственника, документы подготовлены. Обременений нет.</p> <p>Все виды и условия оплаты обсуждаемы.</p> <p>Более подробно звоните, телефон включен ежедневно показывать могу в любое время.</p> <p>Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.</p> <p>Показать телефон</p> <p>Условия сделки</p> <table border="1"> <tr> <td>Цена</td> <td>14 000 000 Р</td> <td>Налог</td> <td>УСН</td> </tr> <tr> <td>Ставка</td> <td>9 334 Р за м²</td> <td>Тип сделки</td> <td>Свободная продажа</td> </tr> </table> <p>Успех в сделке</p> <p>Показывать</p>	Цена	14 000 000 Р	Налог	УСН	Ставка	9 334 Р за м ²	Тип сделки	Свободная продажа
Цена	14 000 000 Р	Налог	УСН						
Ставка	9 334 Р за м ²	Тип сделки	Свободная продажа						

Вывод: Из проведенного выше анализа мы видим, что в цены на земельные участки для размещения пром. объектов варьируются от 180,72 руб. до 11 000,00 руб. за м2. Цены на земельные участки для размещения коммерческой недвижимости варьируются от 1640,30 руб. до 10 814,99 руб. за м2.

Анализ рынка нежилых помещений

В настоящей работе объектами оценки также выступают нежилые помещения: гараж, склады, подвалы.

Ниже Оценщиком проведен анализ предложений нежилых помещений г. Улан-Удэ по состоянию на дату оценки:

Нежилые помещения - СКЛАД



Попова Дарья Вячеславна



№	Место расположения	Площадь, кв.м.	Цена предложения за объект, руб.	НДС	Цена предложения за 1 кв.м., руб. (без НДС)	Источник информации
1	Бурятия респ., Улан-Удэ, р-н Железнодорожный, Тракторная ул., 7А	104	3 700 000,00	616 666,00	29647,44	https://ulan-ude.cian.ru/sale/commercial/249210963/
2	Бурятия респ., Улан-Удэ, р-н Железнодорожный, ул. Революции 1905 года, 13	208,4	4 700 000,00	783 333,00	18793,99	https://ulan-ude.cian.ru/sale/commercial/223112288/
3	Бурятия респ., Улан-Удэ, р-н Октябрьский, ул. Жердева, 35А	105,2	1 100 000,00	183 333,00	8713,56	https://ulan-ude.cian.ru/sale/commercial/196011729/
4	Бурятия респ., Улан-Удэ, р-н Советский, Кабанская ул., 54Б	350,7	6 800 000,00	1 133 333,00	16158,16	https://ulan-ude.cian.ru/sale/commercial/232739235/
5	Бурятия респ., Улан-Удэ, р-н Советский, Заречный микрорайон, ул. Учебная, 2	554,4	4 800 000,00	800 000,00	7215,01	https://ulan-ude.cian.ru/sale/commercial/227665386/
6	Бурятия респ., Улан-Удэ, р-н Советский, ул. Борсоева,	721,8	9 000 000,00	Без НДС	12468,83	https://ulan-ude.cian.ru/sale/commercial/217868973/
7	Бурятия респ., Улан-Удэ, р-н Железнодорожный, Ботаническая ул., 40Б	1553	17 000 000,00	2 833 333,00	9122,13	https://ulan-ude.cian.ru/sale/commercial/209088503/
8	Бурятия респ., Улан-Удэ, р-н Советский, Стеклозавод микрорайон, ул. Новгородская, 17	2209,8	4 850 000,00	808 333,00	1828,97	https://ulan-ude.cian.ru/sale/commercial/225114321/
9	Бурятия респ., Улан-Удэ, р-н Советский, ул. Борсоева, 109	2700	64 800 000,00	10 800 000,00	20000,00	https://ulan-ude.cian.ru/sale/commercial/199444988/
10	Бурятия респ., Улан-Удэ, р-н Октябрьский, ул. Домостроительная, 30к2	8050	40 000 000,00	6 666 666,00	4140,79	https://ulan-ude.cian.ru/sale/commercial/249828731/
<i>Средняя цена предложения на рынке</i>					12808,89	
<i>Максимальная цена предложения на рынке</i>					29647,44	
<i>Минимальная цена предложения на рынке</i>					1828,97	

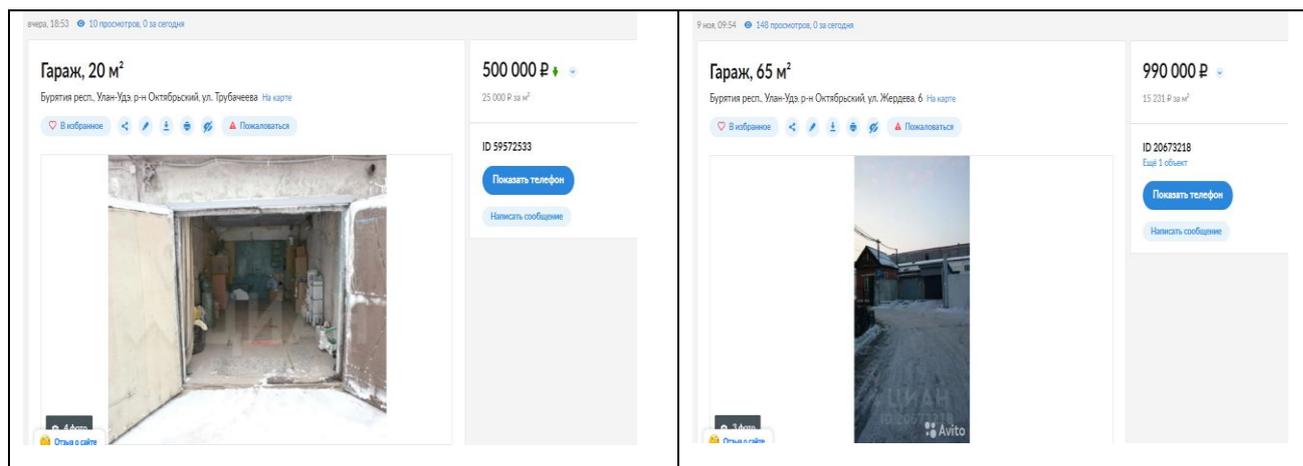
Нежилые помещения - ГАРАЖ¹⁶	
Всего предложений на дату оценки по г. Улан-Удэ	171
Минимальная цена предложения за м2	2000
Максимальная цена предложения за м2	29299,74
Средняя цена предложения	15649,87
Количество предложений в Октябрьском р-не г. Улан-Удэ	78
Минимальная цена предложения за м2 в Октябрьском р-не г. Улан-Удэ	2000
Максимальная цена предложения за м2 в Октябрьском р-не г. Улан-Удэ	29299,74
Средняя цена предложения в Октябрьском р-не г. Улан-Удэ	15649,87
Выборочный перечень предложений по продаже нежилых помещений (гаражей) в Октябрьском р-не г. Улан-Удэ	

¹⁶ Анализ данных проводился по состоянию на 03.03.2021 с помощью интернет ресурса по продаже недвижимого имущества «ЦИАН недвижимость» https://ulan-ude.cian.ru/cat.php?deal_type=sale&district%5B0%5D=962&engine_version=2&garage_type%5B0%5D=2&offer_type=offices&office_type%5B0%5D=6&sort=price_square_order



№	Место расположения	Площадь, кв.м.	Цена предложения за объект, руб.	Цена предложени за 1 кв.м., руб. (без НДС)	Источник информации
1	Бурятия респ., Улан-Удэ, р-н Октябрьский, ул. Трубочеева	20	500 000,00	25000,00	https://ulan-ude.cian.ru/sale/commercial/249353566/
2	Бурятия респ., Улан-Удэ, р-н Октябрьский, ул. Жердева, 6	65	990 000,00	15230,77	https://ulan-ude.cian.ru/sale/commercial/197298004/
3	Бурятия респ., Улан-Удэ, р-н Октябрьский, ул. Жердева	25	670 000,00	26800,00	https://ulan-ude.cian.ru/sale/commercial/225242217/
4	Бурятия респ., Улан-Удэ, р-н Октябрьский, 47-й квартал, ул. Конечная	28,4	1 000 000,00	35211,27	https://ulan-ude.cian.ru/sale/commercial/219404926/
5	Бурятия респ., Улан-Удэ, р-н Октябрьский, 47-й квартал	25	832 000,00	33280,00	https://ulan-ude.cian.ru/sale/commercial/248189916/
6	Бурятия респ., Улан-Удэ, р-н Октябрьский, ул. Жердева	22	650 000,00	29545,45	https://ulan-ude.cian.ru/sale/commercial/245515491/
7	Бурятия респ., Улан-Удэ, р-н Октябрьский, ул. Жердева, 20	23	600 000,00	26086,96	https://ulan-ude.cian.ru/sale/commercial/213270872/
8	Бурятия респ., Улан-Удэ, р-н Октябрьский, Забайкальская ул., 3В	341,3	10 000 000,00	29299,74	https://ulan-ude.cian.ru/sale/commercial/232885427/
10	Бурятия респ., Улан-Удэ, р-н Октябрьский, Бийская ул.	76	970 000,00	12763,16	https://ulan-ude.cian.ru/sale/commercial/241439638/
11	Бурятия респ., Улан-Удэ, р-н Октябрьский, Ключевская ул., 86А	21	700 000,00	33333,33	https://ulan-ude.cian.ru/sale/commercial/212876433/
13	Бурятия респ., Улан-Удэ, р-н Октябрьский, Ключевская ул., 94	21	550 000,00	26190,48	https://ulan-ude.cian.ru/sale/commercial/242906486/
14	Бурятия респ., Улан-Удэ, р-н Октябрьский, Ключевская ул.	20	395 000,00	19750,00	https://ulan-ude.cian.ru/sale/commercial/240887785/

Скриншоты использованной информации для проведения анализа:





Недвижимость в Улан-Удэ > Коммерческая > Продажа гаражей в Улан-Удэ > Октябрьский

3 ноя, 19:59 42 просмотра, 0 за сегодня

Гараж, 25 м²

Бурятия респ., Улан-Удэ р-н Октябрьский, ул. Жердева На карте

670 000 Р

26 800 Р за м²
Следить за изменением цены

ID 48133896

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

25 м² Площадь
Многоуровневая Парковка Тип
Гараж Тип

Нет фото

5 ноя, 11:26 127 просмотров, 0 за сегодня

Гараж, 28,4 м²

Бурятия респ., Улан-Удэ р-н Октябрьский, 47-й квартал, ул. Конечная На карте

1 000 000 Р

35 212 Р за м²
Следить за изменением цены

ID 43808757

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)



Отзыв о сайте

4 фев, 19:10 14 просмотров, 0 за сегодня

Гараж, 25 м²

Бурятия респ., Улан-Удэ р-н Октябрьский, 47-й квартал На карте

832 000 Р

33 280 Р за м²

ID 60207181

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)



Отзыв о сайте

25 ноя, 08:36 45 просмотров, 0 за сегодня

Гараж, 22 м²

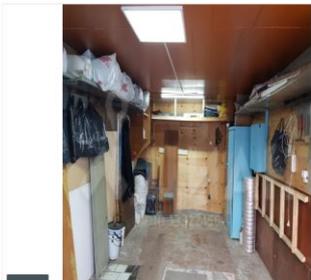
Бурятия респ., Улан-Удэ р-н Октябрьский, ул. Жердева На карте

650 000 Р

29 546 Р за м²

РКО ID 13322456

[Показать телефон](#)



Отзыв о сайте

10 ноя, 09:41 78 просмотров, 0 за сегодня

Гараж, 23 м²

Бурятия респ., Улан-Удэ р-н Октябрьский, ул. Жердева, 20 На карте

600 000 Р

26 087 Р за м²
Следить за изменением цены

Оценки
Еще 2 объекта

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

23 м² Площадь
Наземная Парковка Тип
Гараж Тип

покупатели ищут гараж, 3 уровня

Отзыв о сайте

30 окт, 05:47 49 просмотров, 0 за сегодня

Гараж, 341 м²

Бурятия респ., Улан-Удэ р-н Октябрьский, Забайкальская ул., 3В На карте

10 000 000 Р

29 326 Р за м²

РКО ID 15454080

[Показать телефон](#)



Отзыв о сайте

27 ноя, 11:29 100 просмотров, 0 за сегодня

Гараж, 76 м²

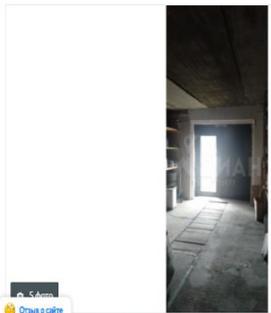
Бурятия респ., Улан-Удэ р-н Октябрьский, Бийская ул. На карте

970 000 Р

12 764 Р за м²
Следить за изменением цены

РКО
НЕАЛ
Агентство недвижимости
На рынке с 1995 года
Еще 56 объектов

[Показать телефон](#)



Отзыв о сайте

5 ноя, 07:28 100 просмотров, 0 за сегодня

Гараж, 21 м²

Бурятия респ., Улан-Удэ р-н Октябрьский, Ключевая ул., 66А На карте

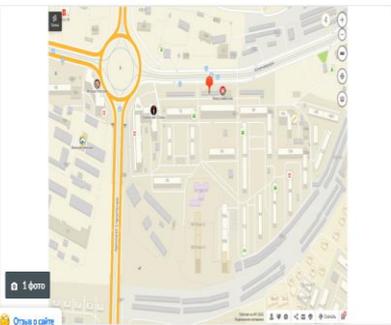
700 000 Р

33 334 Р за м²

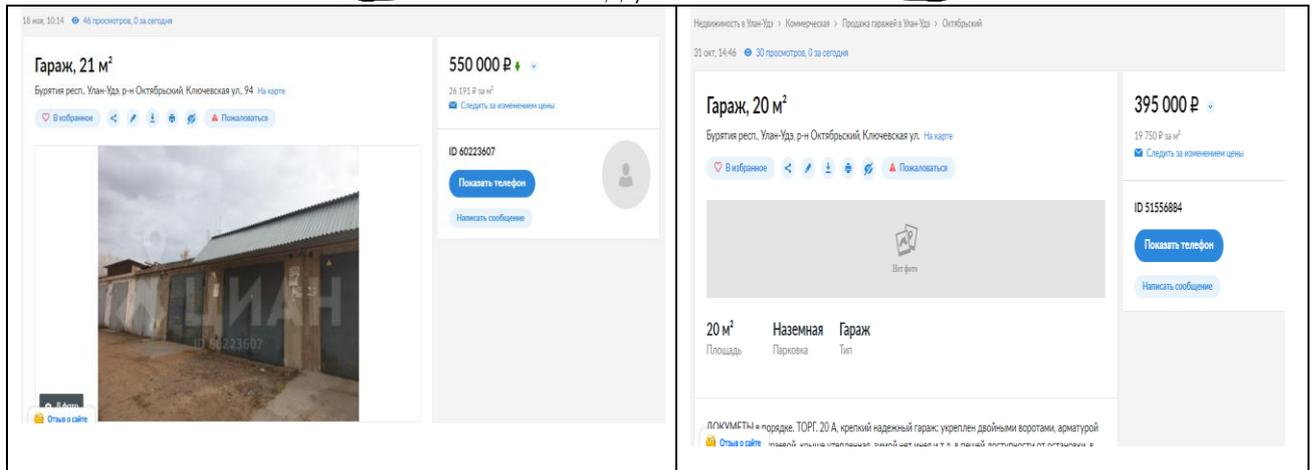
ID 33292819

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)



Отзыв о сайте



Нежилые помещения - ПОДВАЛЬНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ						
№	Место расположения	Площадь, кв.м.	Цена предложения за объект, руб.	НДС	Цена предложения за 1 кв.м., руб. (без НДС)	Источник информации
1	Бурятия респ., Улан-Удэ, р-н Октябрьский, ул. Жердева, 35А	105	1 099 000,00	183 166,00	8722,23	https://ulan-ude.cian.ru/sale/commercial/248526292/
2	Бурятия респ., Улан-Удэ, р-н Октябрьский, 111-й микрорайон, 15	250	2 950 000,00	491 666,00	9833,34	https://ulan-ude.cian.ru/sale/commercial/239646583/
3	Бурятия респ., Улан-Удэ, р-н Железнодорожный, просп. 50 лет Октября, 4	93,6	3 670 000,00	611 666,00	32674,51	https://ulan-ude.cian.ru/sale/commercial/223357757/
4	Бурятия респ., Улан-Удэ, р-н Железнодорожный, ул. Клыпина, 16Б	273,6	4 100 000,00	683 333,00	12487,82	https://ulan-ude.cian.ru/sale/commercial/232739235/
5	Бурятия респ., Улан-Удэ, р-н Советский, Заречный микрорайон, ул. Лощенкова, 19А/1	64,4	2 220 000,00	370 000,00	28726,71	https://ulan-ude.cian.ru/sale/commercial/247677871/
6	Бурятия респ., Улан-Удэ, р-н Советский, Заречный микрорайон, ул. Лощенкова, 19А	64	1 900 000,00	316 666,00	24739,59	https://ulan-ude.cian.ru/sale/commercial/245606515/
7	Республика Бурятия, Улан-Удэ, Забайкальская ул., 8А р-н Октябрьский	225	1 569 878,00	-	6977,24	https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_225_m_2099797885

8	Республика Бурятия, Улан-Удэ, ул. Крылова, 4Г р-н Октябрьский	262	4 000 000,00	-	15267,18	https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_na_znacheniya_262_m_1861888589
Средняя цена предложения на рынке					17428,58	
Максимальная цена предложения на рынке					32674,51	
Минимальная цена предложения на рынке					6977,24	

Скриншоты использованной информации для проведения анализа:

<p>1 мар, 12:23 32 просмотра, 2 за сегодня</p> <p>Свободное назначение, 105 м² Бурятия респ., Улан-Удэ р-н Октябрьский, ул. Жердева 35А На карте</p> <p>1 099 000 Р</p> <p>10 467 Р за м² Следить за изменением цены Включены НДС</p> <p>PRO ID 21023440</p> <p>Показать телефон Написать сообщение</p>  <p>Отзыв о сайте</p>	<p>3 фото</p> <p>105 м² -1 из 5 Свободно Площадь Этаж Помещение</p> <p>Объект 122 Продан нежилое помещение в подвале по ул. Жердева 35а. Отдельный вход с торца дома. Есть санузел, центральное водоснабжение и канализация. Круглосуточный доступ.</p> <p>Любая форма оплаты.</p> <p>*****</p> <p>Звоните прямо сейчас!</p> <p>Добавьте объявление в избранное, чтобы не потерять.</p> <p>1 099 000 Р 10 467 Р за м²</p> <p>PRO ID 21023440</p> <p>Показать телефон Написать сообщение</p>
<p>вчера, 06:10 73 просмотра, 0 за сегодня</p> <p>Свободное назначение, 250 м² Бурятия респ., Улан-Удэ р-н Октябрьский, 111-й микрорайон, 15 На карте</p> <p>2 950 000 Р</p> <p>11 800 Р за м² Следить за изменением цены Включены НДС</p> <p>PRO Century21 Евразия Недвижимость Агентство недвижимости На рынке с 1980 года Ещё 24 объекта</p> <p>Показать телефон Написать сообщение</p>  <p>Отзыв о сайте</p>	<p>5 фото</p> <p>250 м² -1 из 1 Свободно Площадь Этаж Помещение</p> <p>Продается помещение в цокольном этаже жилого дома в самом динамично развивающемся микрорайоне. Общая площадь 250 кв.м., 3 входа на разные стороны, что позволяет разделить помещение на разные локации. В помещении 2 окна, санузел. Косметический ремонт. Имеется полностью изолированное помещение 50 кв.м. с отдельным входом. Рядом инфраструктура: новая школа, магазины, остановка. Подходит для SPA -салона, тренажерного или танцевального зала, интернет клуб, лобби-бар и других сфер деятельности. Прекрасная возможность выгодно инвестировать! Арт. 35506126</p> <p>Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.</p> <p>2 950 000 Р 11 800 Р за м²</p> <p>PRO Century21 Евразия Недвижимость Агентство недвижимости На рынке с 1980 года Ещё 24 объекта</p> <p>Показать телефон Написать сообщение</p>
<p>7 мар, 20:29 115 просмотров, 0 за сегодня</p> <p>Свободное назначение, 93,6 м² Бурятия респ., Улан-Удэ р-н Железнодорожный, просп. 50 лет Октября, 4 На карте</p> <p>3 670 000 Р</p> <p>39 210 Р за м² Следить за изменением цены Включены НДС</p> <p>PRO Этжики Улан-Удэ На рынке с 2015 года Ещё 4211 объектов</p> <p>Показать телефон Написать сообщение</p> <p>Николаева Мария Леонидовна Нет отзывов</p>  <p>Отзыв о сайте</p>	<p>15 фото</p> <p>93,6 м² -1 из 5 Свободно Площадь Этаж Помещение</p> <p>Представлю Вашему вниманию нежилое здание площадью 93,6 в центре города района Элеватора. Здание свободного назначения, высокий трафик проходимости, отличное место для реализации своих "стартапов", бизнес-моделей приносящих стабильный доход, как помещения сдачи под аренду, возможность открыть салон красоты, парикмахерскую, расположение удачное имеется два входа/выхода, черновой вариант, установлена новая проводка, новые водопроводные трубы. Звоните пожелам в любое время. #архивна2020. Номер в базе: 3650145.</p> <p>Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.</p> <p>Показать телефон</p> <p>Условия сделки</p> <p>3 670 000 Р 39 210 Р за м²</p> <p>PRO Этжики Улан-Удэ На рынке с 2015 года Ещё 4211 объектов</p> <p>Показать телефон Написать сообщение</p> <p>Николаева Мария Леонидовна Нет отзывов</p>



5 ноя, 09:45 81 просмотр, 0 за сегодня

Свободное назначение, 273,6 м²

Бурятия респ., Улан-Удэ р-н Железнодорожный ул. Клыгина, 166 На карте

В избранное [←](#) [↑](#) [↓](#) [↻](#) [Пожаловаться](#)

Ирина А. Аман

Открыть сайт

4 100 000 Р ↓

14 986 Р за м²

ID 48671742

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

4 100 000 Р ↓

14 986 Р за м²

ID 48671742

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

Циркулярный этаж, 2 входа, не агентство, торг, обмен, распродажа, Срочно. Оценочная стоимость от 2018 года 5600000р.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	4 100 000 Р	Налог	НДС включен:
Ставка	14 986 Р за м ²	Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

Состояние: Под чистовую отделку

31 янв, 14:57 14 просмотров, 0 за сегодня

Свободное назначение, 64,4 м²

Бурятия респ., Улан-Удэ р-н Советский, Заречный микрорайон, ул. Лощенкова, 19А/1 На карте

В избранное [←](#) [↑](#) [↓](#) [↻](#) [Пожаловаться](#)

Ирина А. Аман

Открыть сайт

2 220 000 Р ↓

34 473 Р за м²

[Следить за изменением цены](#)

Включены НДС

Роберт Ринчинов
Нет отзывов
Опыт работы с 2011 года
Еще 13 объектов

[Показать телефон](#)

2 220 000 Р ↓

34 473 Р за м²

[Следить за изменением цены](#)

Включены НДС

Роберт Ринчинов
Нет отзывов
Опыт работы с 2011 года
Еще 13 объектов

[Показать телефон](#)

64,4 м² -1 из 5 Свободно
Площадь Этаж Помещение

Продам нежилое помещение в цокольном этаже в новом кирпичном доме в начале Бульвара. Площадь помещения 64,4 м² (возможна продажа второго смежного помещения 48 м², итого будет 112,4 м², цена за него отдельная договорная).

Исполнение стен и потолка в черновом варианте, есть место под санузел. Два отдельных входа.

Дом полностью жилой, введен в эксплуатацию давно.

Оба помещения в собственности, без долгов и обременений.

Торг.

Возможное назначение
Еще: свободное назначение

28 ноя, 16:12 31 просмотр, 0 за сегодня

Свободное назначение, 64 м²

Бурятия респ., Улан-Удэ р-н Советский, Заречный микрорайон, ул. Лощенкова, 19А На карте

В избранное [←](#) [↑](#) [↓](#) [↻](#) [Пожаловаться](#)

Ирина А. Аман

Открыть сайт

1 900 000 Р ↓

29 688 Р за м²

[Следить за изменением цены](#)

Включены НДС

ID 63104930

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

1 900 000 Р ↓

29 688 Р за м²

[Следить за изменением цены](#)

Включены НДС

ID 63104930

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

64 м² -1 из 5 Свободно
Площадь Этаж Помещение

Продаю коммерческую недвижимость 64 кв.м. Циркулярный этаж, Срочно. Черновая отделка

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	1 900 000 Р	Налог	НДС включен:
Ставка	29 688 Р за м ²	Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

Центральное Агентство Залогового Имушества

На лето с мая 2012

Помещение, 225 м²

1 569 878 Р

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 9 марта в 12:30

8 931 262-25-95

[Написать сообщение](#)

Центральное Агентство Залогового Имушества
Комплекс
На лето с мая 2012

[Подписаться на новости](#)

№ 2096797665 (1) 2166 (+16)

Центральное Агентство Залогового Имушества
ЦАЭИ (недвижимость). Единый реестр залогового имущества на территории Российской Федерации

Сообщения

1 569 878 Р

8 931 262-25-95

[Написать сообщение](#)

Центральное Агентство Залогового Имушества
Комплекс
На лето с мая 2012

[Подписаться на новости](#)

№ 2096797665 (1) 2166 (+16)

Центральное Агентство Залогового Имушества
ЦАЭИ (недвижимость). Единый реестр залогового имущества на территории Российской Федерации

Квиток 1.5 кв. (ИЖ), 2017, 9 000 000 Р

Артикул: 330869669

Центральное Агентство Залогового Имушества (ЦАЭИ) реализует: Помещение 225 м² на цокольном этаже с отдельным входом. Текущее использование - не используется.

Описание и характеристики:

- в 3 этажном жилом доме 1985 года постройки
- фундамент ж/б ленточный, стены панельные
- полы бетонные, ворота металлические
- внутренняя отделка: без отделки
- коммуникации: проведены все коммуникации (центральные)

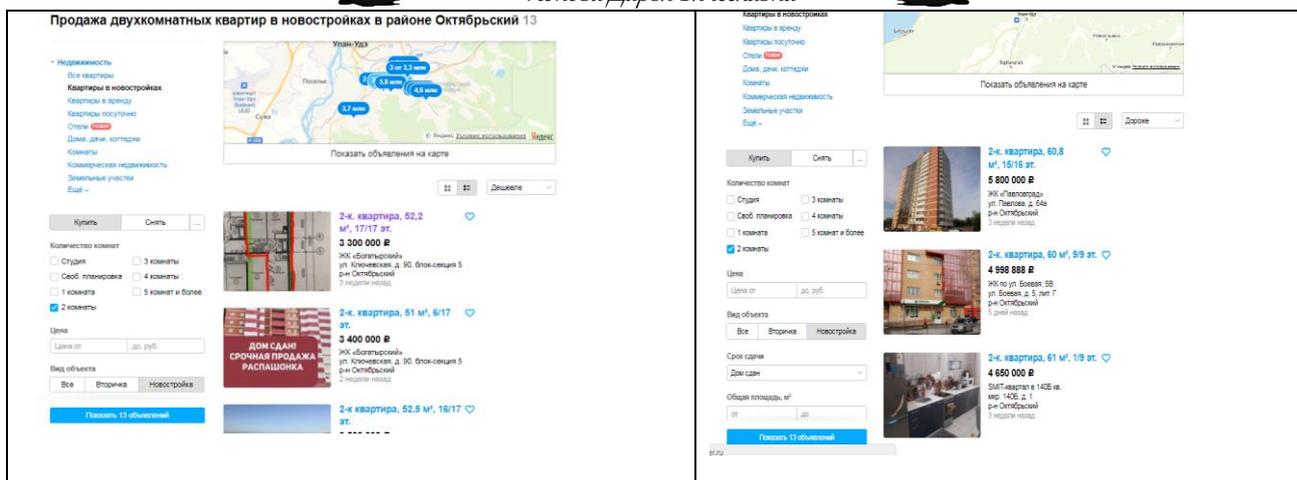
Расположение и инфраструктура:
Здание расположено внутри квартала. Окружающая застройка смешанная. Удобный подъезд, хорошая транспортная доступность. Остановка общественного транспорта "Микрорайон Ситиманый" - 170 м. Территория асфальтирована, благоустроена. Парковка ступенчатая на прилегающей территории.



Жилые помещения - 2к квартиры¹⁷	
Всего предложений на дату оценки по г. Улан-Удэ	23
Минимальная цена предложения за м2, руб.	74712
Максимальная цена предложения за м2, руб.	80000
Средняя цена предложения, руб.	77356
Количество предложений в Октябрьском р-не г. Улан-Удэ	13
Минимальная цена предложения за м2 в Октябрьском р-не г. Улан-Удэ, руб.	63218
Максимальная цена предложения за м2 в Октябрьском р-не г. Улан-Удэ, руб.	95394
Средняя цена предложения в Октябрьском р-не г. Улан-Удэ, руб.	79306

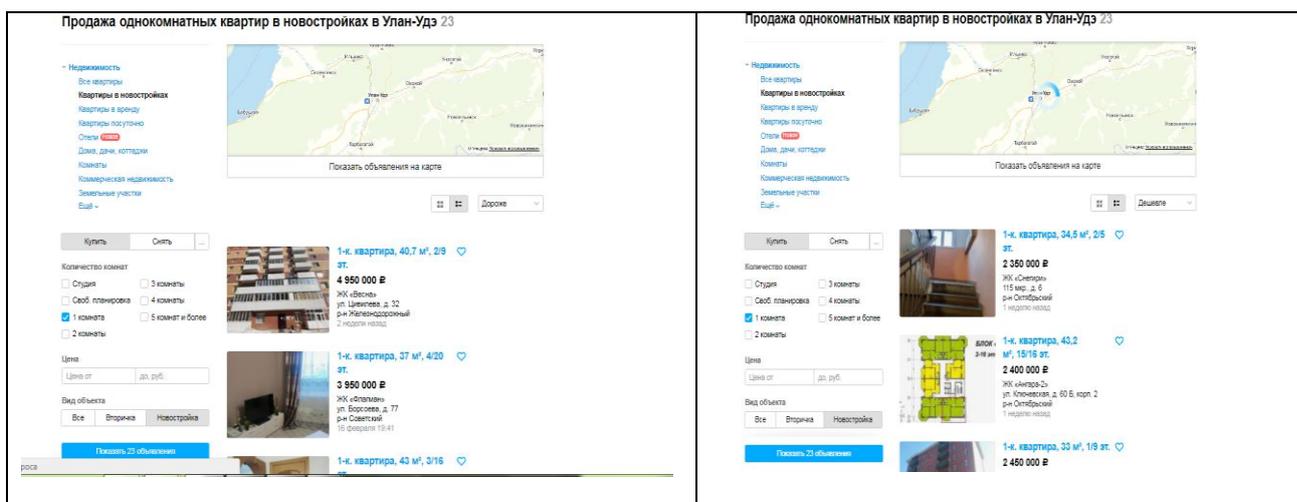
Скриншоты использованной информации для проведения анализа:

¹⁷ Анализ данных проводился по состоянию на 15.03.2021 с помощью интернет ресурса по продаже недвижимого имущества «Авито» - <https://www.avito.ru/ulan-ude/kvartiry/prodam/2-komnatnye/novostroyka-ASgBAQICAUSSA8YQakDmBxSOUsOIFIJZ?cd=1&district=218&f=ASgBAQECAUSSA8YQakDmBxSOUsOIFIJZAUW4wQ0deyJmcm9tTjpuclWxSLCJ0byI6MTYxNjAxNDgwMH0&s=1>



Жилые помещения - 1к квартиры¹⁸	
Всего предложений на дату оценки по г. Улан-Удэ	23
Минимальная цена предложения за м2, руб.	68115
Максимальная цена предложения за м2, руб.	121621
Средняя цена предложения, руб.	94868
Количество предложений в Октябрьском р-не г. Улан-Удэ	19
Минимальная цена предложения за м2 в Октябрьском р-не г. Улан-Удэ, руб.	68115
Максимальная цена предложения за м2 в Октябрьском р-не г. Улан-Удэ, руб.	96153
Средняя цена предложения в Октябрьском р-не г. Улан-Удэ, руб.	82134

Скриншоты использованной информации для проведения анализа:



¹⁸ Анализ данных проводился по состоянию на 15.03.2021 с помощью интернет ресурса по продаже недвижимого имущества «Авито» - <https://www.avito.ru/ulan-ude/kvartiry/prodam/1-komnatnye/novostroyka-ASgBAQICAUSSA8YQakDmBxSOUsOIFIJZ?cd=1&district=218&f=ASgBAQECAUSSA8YQakDmBxSOUsOIFIJZAUW4wQ0deyJmcm9tTjpuclWxSLCJ0byI6MTYxNjAxNDgwMH0&s=1>

The screenshot displays a real estate portal interface. On the left, there are navigation menus for 'Недвижимость' (Real Estate) and 'Поиск объявлений на карте' (Search listings on map). The main content area shows a list of apartment listings with filters for 'Количество комнат' (Number of rooms) and 'Цена' (Price). A map shows the location of the properties in Ulan-Ude. Several property cards are visible, each with a photo, title, area, and price. For example, one listing is '1-к. квартира, 34,5 м², 2/5 эт.' for 2,350,000 RUB. The right side of the page shows a detailed view of a selected property, including its location, room count, and price.

ВЫВОДЫ: общеэкономическая ситуация в стране и регионе значительно влияет на стоимость недвижимости г. Улан-Удэ. Основная часть предлагаемых к продаже складов и нежилых помещений располагается в пределах или в непосредственной близости крупных промышленных зон г. Улан-Удэ. В центре города склады обычно располагаются в подвальных помещениях либо предлагаемые склады обычно сдаются вместе с торговыми площадями, находящимися рядом. Большой разрыв в ценовом диапазоне говорит о неразвитости рынка вследствие низкого спроса. Исходя из проведенного анализа следует, что рынок жилой недвижимости активно развит. Однако из-за неспособности удовлетворить спрос, цены на жилые помещения стабильно растут с начала 2020 года.

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

Основными факторами, влияющими на стоимость недвижимости, являются: социально-экономическая ситуация в регионе, положение на местном рынке недвижимости и местоположение объекта оценки. Сведения о ситуации в регионе и на местном рынке приведены выше. Анализ местоположения недвижимости позволяет сделать вывод о том, что цены предложения и аренды достигают верхней границы диапазона в районе администрации населенного пункта. Данное обстоятельство вызвано тем, что деловой центр города, как правило, расположен в районе администрации. Местоположение одновременно учитывает удаленность от административного центра, транспортную доступность объекта при подборе аналогов по данному фактору.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены. Тем не менее, число факторов, влияние которых учитывается при расчете стоимости земельного участка, оказывается значительным, факторы могут быть объединены в 2 группы: факторы, отражающие условия сделки, и факторы, отражающие свойства объекта.

Ниже приведен перечень таких групп, а также элементы сравнения из этих групп, использовавшихся в анализе.

Факторы, отражающие условия сделки Возможность торга



Как правило, объекты выставляются на продажу по завышенной цене, с учетом последующего торга между продавцом и покупателем. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости и условиях сделок в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Размер скидки на торг устанавливается непосредственно в ходе переговоров потенциального покупателя с продавцом и зависит от цены сделки, от технических характеристик объекта недвижимости, условий сделки и т.д. Ее величина зависит от устойчивости рынка.

Согласно опроса риэлтерских компаний (в ходе телефонных переговоров и личных встреч), скидка на торг на рынке недвижимости в РБ, составляет от 1% до 30% от первоначальной цены в зависимости от физических характеристик объектов недвижимости, условий и сроков реализации на открытом рынке и т.д.

Передаваемые права

Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обремененности последних сервитутами или договорами аренды, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности. В случае, если передаваемые права по сделке совпадают с правами оцениваемого объекта, корректировка на качество прав не применяется.

Корректировка на передаваемые права по земельным участкам может достигать 50% [Справочник оценщика недвижимости-2018 под ред. Лейфера Л.А. Земельные участки, часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Нижний Новгород, 2018 г]. Диапазон значений по данному ценообразующему фактору отсутствует. Значение данного ценообразующего фактора рассчитывается индивидуально.

Условия финансирования

При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по предполагаемой сделке. В случае, если условия финансирования сделки являются типичными, то есть отсутствует льготное кредитование продавцом или расчет по сделке осуществляется денежными средствами, то корректировка на условия финансирования не применяется.

Диапазон значений по данному ценообразующему фактору находится в пределах от 0% до величины ставки по банковским кредитам.

Условия продажи

Включает прочие субъективные условия договора сделки, внешние по отношению к объекту и рассматриваемые в случае их отличия от условий, предусмотренных определением оцениваемого вида стоимости. Финансовое давление обстоятельств, связанных с банкротством или реализацией обязательств, приводит к вынужденному ускорению совершения сделки, т. е. время экспозиции объекта на рынке заведомо уменьшено по сравнению с рыночным маркетинговым периодом. В этом случае продажа совершается срочно – за счет снижения цены. Учет влияния финансового давления на сделку родственных связей, партнерских и других отношений оказывается возможным лишь на уровне экспертных оценок, опирающихся на анализ реальной ситуации. Чаще всего такие оценки сделать затруднительно и сделки с объектами-аналогами, обремененными такого типа давлением, из рассмотрения исключаются. В случае, если в предполагаемой сделке с объектом-аналогом отсутствует финансовое давление на сделку и покупатель и продавец не связаны между собой отношениями купли-продажи и аренды одновременно, корректировка на особые условия не применяется.

Диапазон значений по данному ценообразующему фактору отсутствует.

Факторы, отражающие свойства земельного участка

Форма и площадь

Чем форма ближе к правильной, тем выше его удельная стоимость. Чем меньше площадь, тем выше его удельная стоимость.

Диапазон значений данного ценообразующего фактора зависит от того, насколько влияет (или не влияет) форма и площадь земельного участка на удельный показатель стоимости. Если влияние есть, то значение рассчитывается индивидуально.



Район расположения

Близость к центрам деловой активности влияет на стоимость. Чем ближе к центрам деловой активности, тем выше удельная стоимость земельного участка.

Диапазон значений данного ценообразующего фактора зависит от того, насколько влияет (или не влияет) район расположения и удаленность земельного участка на удельный показатель стоимости. Если влияние есть, то значение рассчитывается индивидуально.

Тип, функциональное назначение окружающей застройки, градостроительная зона

Стоимость повышается в случае, если функциональным назначением является общественная застройка, снижается – если функциональным назначением является индивидуальное жилое строительство.

Значение данного ценообразующего фактора рассчитывается индивидуально.

Категория земель

Влияет на удельный показатель стоимости, например, повышая ее в случае, если земельный участок относится к категории земель населенных пунктов, так как предполагает широкий спектр вариантов коммерческого использования, снижая – если земельный участок относится к категории земель промышленности или сельскохозяйственного назначения, так как возможность коммерческого использования строго регламентируется законодательством.

Для корректного применения сравнительного подхода объект оценки и объекты-аналоги должны относиться к одной категории земель. Поэтому диапазон значений по данному ценообразующему фактору отсутствует.

Инженерно- геологические условия

Влияет на удельный показатель стоимости, снижая ее в случае, наличия негативных инженерно- геологических условий, таких как заболоченность, наличие подтопления, сложный рельеф, подверженность обвалам, оползням и т.д.

Значение данного ценообразующего фактора рассчитывается индивидуально.

Наличие или отсутствие инженерных коммуникаций

Влияет на удельный показатель стоимости, повышая ее при достаточном наборе коммуникаций и снижая стоимость в случае их недостатка.

Диапазон значений данного ценообразующего фактора находится в пределах 5 - 100% [Справочник оценщика недвижимости-2018 под ред. Лейфера Л.А. Земельные участки, часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Нижний Новгород, 2018 г].

Значение данного ценообразующего фактора рассчитывается индивидуально.

Наличие или отсутствие обременений

Наличие обременений влияет на стоимость земельного участка, если они ограничивают собственника земельного участка в вариантах его наиболее эффективного использования.

Диапазон значений данного ценообразующего фактора находится в пределах от 0 до 100%, т.к. различные обременения могут по-разному влиять на стоимость объекта оценки: некоторые обременения не оказывают влияния на его стоимость, а иные могут полностью сделать участок непригодным для доходного использования.

Факторы, отражающие свойства коммерческой недвижимости

1. Престижность района расположения объекта, как социальный фактор, характеризуемый сосредоточением в микрорайоне знаменитых пользователей или объектов, в том числе исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечательностей.

2. Удаленность его от центра деловой активности и жизнеобеспечения (ситус), в том числе от административных, общественных, финансовых, торговых, складских комплексов, источников снабжения ресурсами.



3. Транспортная и пешеходная доступность объекта, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта.

4. Качество ближайшего окружения, в том числе тип застройки и архитектурные особенности строений, близость к рекреационной зоне — лесу, парку, озеру, реке, а также удаленность от источников экологического дискомфорта — свалок, химических и других вредных производств.

Влияние различий всех факторов этой группы на цены сделок с объектами-аналогами и объектами оценки учитывается при корректировке цен сделок техниками сравнительного анализа на основе рыночных данных.

5. Из характеристик улучшений основное внимание уделяется размерам здания, включая строительный объем, этажность и номер этажа помещения. Учитываются размеры помещений, в том числе общая площадь всех помещений, площади основных, вспомогательных и технических помещений, высота потолков. Существенное влияние на цены сделок оказывают тип и качество материалов, из которых изготовлены элементы конструкций.

6. В состав важных факторов включены: состояние элементов конструкций, потребность в их реконструкции и ремонте, внешний вид строения (архитектурный стиль) и состояние фасада, ориентация входа (во двор или на улицу).

7. Кроме характеристик собственно строения, существенными оказываются и характеристики окружения: тип и архитектура окружающей застройки, состояние фасадов строений и благоустроенность территории, загрязненность почвы и воздушной среды.

Корректировки по различиям большинства факторов этой группы осуществляются на основании сравнения цен сделок. Корректировка на различие размеров помещений и строительного объема осуществляется на основе данных о рыночной стоимости единицы площади или единицы объема строения данного типа. Поправки на различия величин площади земельных участков в составе объекта-аналога и объекта оценки определяются на основе данных о рыночной стоимости единицы площади земельного участка. При оценке и внесении поправок к ценам сделок с объектами-аналогами, имеющими размеры, отличные от размеров объекта оценки, полезным будет использование техник корректировки удельных цен.

Поправки, связанные с потребностью в ремонте, рассчитываются по величине издержек на проведение ремонтных работ с добавлением прибыли предпринимателя, рассчитанной по норме отдачи на капитал, вложенный в новое строительство.

2.4. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объектов оценки

Для расчета рыночной стоимости объектов оценки более подробно исследован рынок коммерческой недвижимости в районе расположения объектов оценки, произведен подбор аналогов. Данные представлены ниже в таблицах.

АНАЛОГИ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬ ПРОМ. НАЗНАЧЕНИЯ			
	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
<i>Источник информации</i>	https://www.avito.ru/ulan-ude/zemelnye_uchastki/uchastok_k_13.5_sot_promnaznacheniya_1801013600	https://www.avito.ru/ulan-ude/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_promnaznacheniya_2062286228	https://www.avito.ru/ulan-ude/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_promnaznacheniya_1329369492

Дата размещения объявления	09.02.2021	11.02.2021	07.02.2021
Контакты	89021602042	89676218825	89021608614
Стоимость, руб.	4 950 000,00	2 800 000,00	800 000
Площадь, м2	1350	2000	1200
Стоимость 1м2	3666,67	1400,00	666,67
Местоположение -	Республика Бурятия, Улан-Удэ, Октябрьский район	Республика Бурятия, Улан-Удэ, Хоринская ул., 1 р-н Железнодорожный	Республика Бурятия, Улан-Удэ, Октябрьский район
кад.№	03:24:034401:24	-	-
Вид права - собственность	собственность	собственность	собственность
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Назначение ЗУ	Пром. назначения	Пром. назначения	Пром. назначения
Инженерные коммуникации - водоснабжение, канализация, электричество, газ	Есть возможность присоединения городских коммуникаций	Есть возможность присоединения городских коммуникаций	Есть возможность присоединения городских коммуникаций

Скриншоты используемой информации:

АНАЛОГИ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬ ПОД СТРОИТЕЛЬСТВО КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
------------------	------------------	------------------



Источник информации	https://ulan-ude.cian.ru/sale/commercial/248497753/	https://ulan-ude.cian.ru/sale/commercial/199444988/	https://ulan-ude.cian.ru/sale/commercial/250155983/
Дата размещения объявления	12.01.2021	29.10.2020	03.03.2021
Контакты	7 902 169-11-31	7 983 450-40-90	7924 354-44-45
Стоимость, руб.	28 000 000,00	14 000 000,00	15000000
Площадь, м2	2589	1500	2114
Местоположение -	Бурятия респ., Улан-Удэ, р-н Октябрьский, Ключевская ул., 6Д	Бурятия респ., Улан-Удэ, р-н Октябрьский, Ключевская ул., 6А	Бурятия респ., Улан-Удэ, р-н Октябрьский, ул. Сахьяновой
кад. №	03:24:032705:587	03:24:032705:262	-
Вид права - собственность	собственность	собственность	собственность
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Назначение ЗУ	для строительства административных и офисных зданий, стоянки для автомобилей.	для строительства административных и офисных зданий, стоянки для автомобилей.	для строительства административных и офисных зданий, стоянки для автомобилей.
Инженерные коммуникации - водоснабжение, канализация, электричество, газ	Есть возможность присоединения городских коммуникаций	Есть возможность присоединения городских коммуникаций	Есть возможность присоединения городских коммуникаций

Скриншоты используемой информации:

12 янв, 09:17 • 22 просмотра, 0 за сегодня

Коммерческая земля, 25 сот.
Бурятия респ., Улан-Удэ р-н Октябрьский, Ключевская ул., 6Д. На карте

28 000 000 Р

1 120 000 Р за сот.
Следить за изменением цены
УСН

Право выбора
Агентство недвижимости
На рынке с 2005 года
Есть 25 объектов

Показать телефон
Написать сообщение

Площадь Категория

28 000 000 Р

1 120 000 Р за сот.
Следить за изменением цены
УСН

г. Улан-Удэ, Октябрьский район, ул. Ключевская, Ориентир - между Ключевской дом 6Д и Ключевской 4В.

Продано земельный участок площадью 2589 кв. м. земли поселений для строительства административных и офисных зданий, стоянки для автомобилей.

Кадастровый номер участка 03:24:032705:587.

Расположение земельного участка позволяет использовать его под строительство современного торгового центра в три этажа (процент можем предоставить). Так как расположен на первой линии с удобными подъездными путями, парковочной зоной.

Техническая возможность подключения к центральным коммуникациям есть, которые проходят рядом с границами участка.

Участок заключен между двумя многоквартирными жилыми домами, где жителям просто необходимо в шаговой доступности посетить магазины продуктов, банк, спортивный зал, аптеки, образовательные детские учреждения, медицинские центры и много другое.

Решительным вкладованием по инвестированию в строительство.

Показать телефон
Написать сообщение

29 окт, 19:05 • 268 просмотров, 0 за сегодня

Коммерческая земля, 15 сот.
Бурятия респ., Улан-Удэ р-н Октябрьский, Ключевская ул., 6А. На карте

14 000 000 Р

933 334 Р за сот.

ID 21552992

Показать телефон
Написать сообщение

14 000 000 Р

933 334 Р за сот.

ID 21552992

Показать телефон
Написать сообщение

Продан участок в черте города По ул.Ключевской Октябрьского района, 1500 кв.м. кадастровый номер 03:24:032705:262. Участок ровный, рядом остановка, жилая застройка. Участок с хорошими подъездными путями, развитая инфраструктура. Участок готов к строительству. Отличное место для постройки жилого многоквартирного дома, коммерческой недвижимости, школы, детского сада, больницы.

Предложение от собственника, документы подготовлены. Обременений нет.

Все виды и условия оплаты обсуждаемы.

Более подробно звоните, телефон включен ежедневно, показать могу в любое время.

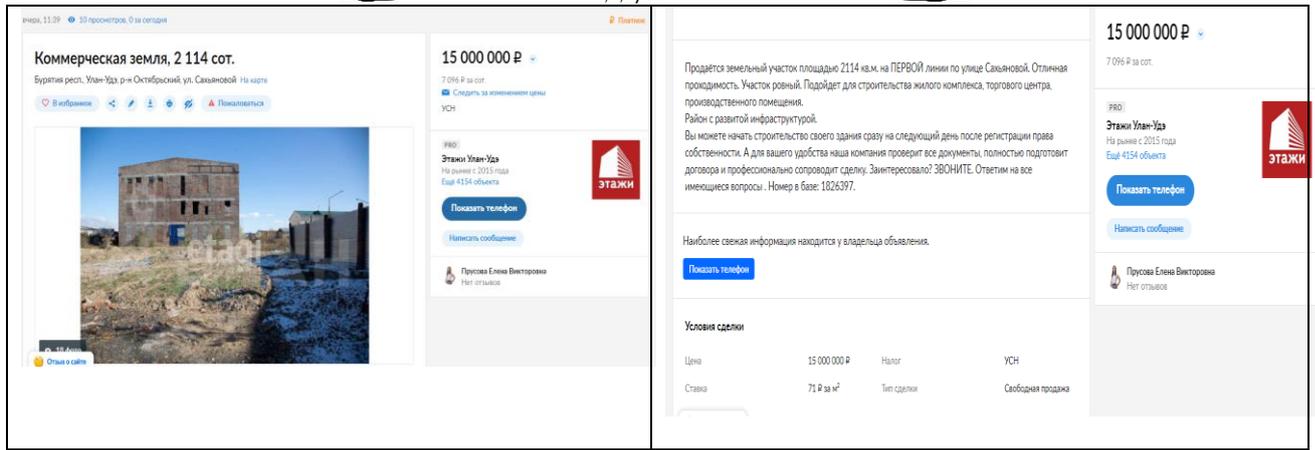
Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	14 000 000 Р	Налог	УСН
Ставка	9 334 Р за м²	Тип сделки	Свободная продажа

Показать телефон
Написать сообщение



АНАЛОГИ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ СКЛАДСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ				
№	Показатель	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
1	Дата предложения	15.03.2021	24.02.2021	15.03.2021
2	Контакты	89913692410	89025056088	89834574791
3	Стоимость, руб.	1100000	1 350 000,00	4 700 000,00
4	В т.ч. НДС	183 333	-	783 333,00
5	Площадь, м2	105,2	83,50	208,40
6	Стоимость за м2 без НДС	8713,564639	16167,66467	18 793,99
7	Местоположение	Бурятия респ., Улан-Удэ, р-н Октябрьский, ул. Жердева, 35А	Республика Бурятия, Улан-Удэ, микрорайон Новая Комушка, Северная ул., 92 р-н Октябрьский	Бурятия респ., Улан-Удэ, р-н Железнодорожный, ул. Революции 1905 года, 13
8	кад.№	-	-	-
9	Вид права	собственность	собственность	собственность
10	Площадь земельного участка, кв. м.	-	300,00	-
11	Состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
12	Тип объекта	Склад	Склад	Склад
13	Коммуникации	приборы учета воды, тепла	приборы учета воды, тепла	приборы учета воды, тепла
14	Транспортная доступность	Хорошие подъездные пути	Хорошие подъездные пути	Хорошие подъездные пути
15	Источник информации	https://ulan-ude.cian.ru/sale/commercial/196011729/	https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_83.5_m_2005891971	https://ulan-ude.cian.ru/sale/commercial/223112288/

Скриншоты используемой информации:



вчера, 11:07 • 117 просмотров, 0 за неделю

Склад, 105,2 м²
Бурятия респ., Улан-Удэ, р-н Октябрьский, ул. Жердева, 35А На карте

1 100 000 Р

30 457 Р за м²
Создать заголовок объявления
Включены НДС

Этажи Улан-Удэ
На рынке с 2015 года
Еще 4134 объекта

Показать телефон
Написать сообщение

Здравенна Евгения Дмитриевна
Нет отзывов



вчера, 11:07 • 117 просмотров, 0 за неделю

Помещение свободного назначения, 83,5 м² 1 350 000 Р

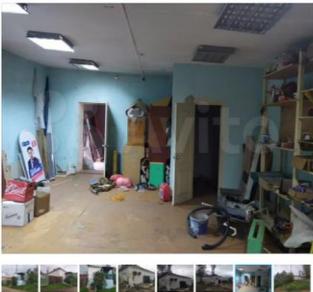
Добавить в избранное • Добавить заметку • 24 февраля в 18:27

8 902 535-60-88

Написать сообщение

Пользователь
Компания
На рынке с апреля 2017
Завершено 15 объявлений
13 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

Контактное лицо
Рован
№ 2005891971, 3261 (+9)



Площадь: 83,5 м²

вчера, 11:07 • 117 просмотров, 0 за неделю

Республика Бурятия, улан-удэ, микрорайон Новая Коммуна, Саварная ул., 42 р-н Октябрьский

1 350 000 Р

8 902 535-60-88

Написать сообщение

Пользователь
Компания
На рынке с апреля 2017
Завершено 15 объявлений
13 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

Контактное лицо
Рован
№ 2005891971, 3261 (+9)

Продается нежилое помещение в п. Горький. Ранее использовалось под магазин холостяков.
Земельный участок 3 сотки, возможно прибавить + 2 сотки + увеличить ЗУ до 5 соток.
Возможно использование под магазин, под небольшой производственный цех, швейный мастерская, склад.
В помещении установлено оборудование телекоммуникационной компании - ежемесячно приносит доп. доход.



вчера, 11:07 • 118 просмотров, 0 за неделю

Склад, 208,4 м² 4 700 000 Р

Бурятия респ., Улан-Удэ, р-н Железнодорожный, ул. Революции 1905 года, 13 На карте

22 553 Р за м²

Этажи Улан-Удэ
На рынке с 2015 года
Еще 4134 объекта

Показать телефон
Написать сообщение

Коротких Дмитрий Анатольевич
Нет отзывов



АНАЛОГИ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО ОФИСНОГО ПОМЕЩЕНИЯ				
№	Показатель	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
1	Дата предложения	15.03.2021	07.11.2020	15.03.2021
2	Контакты	89834365065	89021671160	89516310481
3	Стоимость, руб.	3400000	3 480 000,00	3 542 000,00
4	В т.ч. НДС	566 666	580 000,00	590 282,00
5	Площадь, м2	70	62,00	77,00
6	Стоимость за м2 без НДС	40476,2	46774,19355	38 334,00
7	Местоположение	Бурятия респ., Улан-Удэ, р-н Октябрьский, Геологическая ул., 23	Бурятия респ., Улан-Удэ, р-н Октябрьский, 105-й микрорайон, 20	Бурятия респ., Улан-Удэ, р-н Октябрьский, Солнечная ул., 10А
8	кад.№	-	-	-
9	Вид права	собственность	собственность	собственность
10	Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее
11	Тип объекта	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение



12	Коммуникации	Подведены	Подведены	Подведены
13	Транспортная доступность	Хорошие подъездные пути	Хорошие подъездные пути	Хорошие подъездные пути
14	Источник информации	https://ulan-ude.cian.ru/sale/commercial/230670041/	https://ulan-ude.cian.ru/sale/commercial/225470817/	https://ulan-ude.cian.ru/sale/commercial/253163604/

Скриншоты используемой информации:

The image displays six screenshots of real estate listings from the website ulan-ude.cian.ru. Each listing includes a title, price, area, and contact information.

- Listing 1 (Top Left):** "Офис, 70 м²" (Office, 70 m²) for 3 400 000 Р. Location: Бурятия респ., Улан-Удэ р-н Октябрьский. Contact: +7 983 436-50-65.
- Listing 2 (Top Right):** "70 м²" (70 m²) for 3 400 000 Р. Location: Бурятия респ., Улан-Удэ р-н Октябрьский. Contact: +7 983 436-50-65.
- Listing 3 (Middle Left):** "Свободное назначение, 62 м²" (Free purpose, 62 m²) for 3 480 000 Р. Location: ЖК «ЮС-Н» микрорайон Дни 20, сдан. Contact: +7 902 167-11-60.
- Listing 4 (Middle Right):** "62 м²" (62 m²) for 3 480 000 Р. Location: Бурятия респ., Улан-Удэ р-н Октябрьский. Contact: +7 902 167-11-60.
- Listing 5 (Bottom Left):** "Свободное назначение, 77 м²" (Free purpose, 77 m²) for 3 542 000 Р. Location: Бурятия респ., Улан-Удэ р-н Октябрьский. Contact: +7 951 631-04-81.
- Listing 6 (Bottom Right):** "77 м²" (77 m²) for 3 542 000 Р. Location: Бурятия респ., Улан-Удэ р-н Октябрьский. Contact: +7 951 631-04-81.

АНАЛОГИ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ - ГАРАЖ

№	Показатель	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
1	Дата предложения	13.03.2021	18.02.2021	17.02.2021

2	Контакты	89024599704	89644069696	89021613385
3	Стоимость, руб	900000	750 000,00	900 000,00
4	В т.ч. НДС	0	0	0
5	Площадь, м2	67,4	40,20	83,40
6	Стоимость за м2 без НДС	13353,11573	18656,71642	10 791,37
7	Местоположение	Республика Бурятия, Улан-Удэ, Ключевская ул., 33 р-н Октябрьский	Республика Бурятия, Улан-Удэ, Октябрьский район	Республика Бурятия, Улан-Удэ, Октябрьский район
8	кад.№	-	-	-
9	Вид права	собственность	собственность	собственность
10	Площадь земельного участка, кв. м.	-	-	-
11	Состояние	Хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное
12	Тип объекта	Гараж	Гараж	Гараж
13	Смотровая яма	Присутствует	Присутствует	Присутствует
14	Транспортная доступность	Хорошие подъездные пути	Хорошие подъездные пути	Хорошие подъездные пути
15	Источник информации	https://www.avito.ru/ulan-ude/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_1038733264	https://www.avito.ru/ulan-ude/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_1184619193	https://www.avito.ru/ulan-ude/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_1879156809

Скриншоты используемой информации:

Гараж, > 30 м²
900 000 ₽

8 902 459-97-04

Ольга Константиновна
Частное лицо
На Авито с декабря 2016
Заквершено 5 объявлений

6 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 1038733264, (i) 9198 (+1)

Площадь: > 30 м². Тип гаража: железобетонный; Отоплен нет

Республика Бурятия, Улан-Удэ, Ключевская ул., 33

Республика Бурятия, Улан-Удэ, Ключевская ул., 33
р-н Октябрьский
900 000 ₽

8 902 459-97-04

Ольга Константиновна
Частное лицо
На Авито с декабря 2016
Заквершено 5 объявлений

6 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 1038733264, (i) 9198 (+1)

Продано просторный гараж в трех уровнях, за рынком "Тула", ГК № 203, площадью 67,4 м2, первый этаж - 34,1 м2, высотой 2,80 м, полноценный второй этаж площадью 33,3 м2, высотой 2,2 м, третий этаж - яма для хранения овощей, обшита металлопрофилем, площадью 6 м2. В гараже бетонный пол, элентон-металл, крыша - жб плиты, сверху рулонное покрытие, не течет стены - фундаментные блоки. Гараж и земля в собственности.

Похожие объявления

Гараж, > 30 м²
750 000 ₽

8 964 406-96-96

Мигот
Частное лицо
На Авито с февраля 2014
Заквершено 17 объявлений

6 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 1184619193, (i) 6464 (+1)

Республика Бурятия, Улан-Удэ, Октябрьский район
р-н Октябрьский
750 000 ₽

8 964 406-96-96

Мигот
Частное лицо
На Авито с февраля 2014
Заквершено 17 объявлений

6 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 1184619193, (i) 6464 (+1)

ПГСК 229, находится за овощебазой по ул. Конечная в 47 квартале, оформлен в собственность, электрифицирован, имеются стеллажи для хранения вещей, буржуйка.
Крыша из профлиста, не течет. Общая площадь - 40,2, большие ворота - высота 2,7 м, ширина 2,7 м.
1 уровень: длина 7,61 м., ширина 3,10 м., высота 3,26 м.
2 уровень: длина 5,40 м., ширина 3,10 м., высота 2 м
3 уровень: подвал под картошку, овощи и т.д., удобный заезд.
Входит микропуловозы, микроавтобусы fiat дукато и т.д., удобный заезд.



Гараж, > 30 м² 900 000 ₽

Добавить в избранное | Добавить заметку | 17 февраля в 17:19



8 902 161-33-85

Написать сообщение
Отправит в течение дня

Максим
Частное лицо
На Авито с июля 2013
Завершено 5 объявлений

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 1879156809. © 3334 (+1)

Республика Бурятия, Улан-Удэ, Октябрьский район
р-н Октябрьский 900 000 ₽

Скрыть карту



8 902 161-33-85

Написать сообщение
Отправит в течение дня

Максим
Частное лицо
На Авито с июля 2013
Завершено 5 объявлений

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 1879156809. © 3334 (+1)

Продви гаражный бокс двухуровневый, размеры 1 этажа: ш. 4,64*д. 11,24+52,2 кв. м., высота потолков: 4,28 м., размеры подвала 4,70*9,02= 42,4 кв. м., высота потолков подвала - 2,70 м., высота ворот: 4,0 м.
Бокс оградительный, электросеть 380 В, для отопления установлена металлическая печь.
Гаражный бокс расположен в ГСК №212 (Октябрьский район, 43 квартал за линией), кадастровый номер 03.24.000000.44887.
Бокс в собственности, обременений нет.

АНАЛОГИ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ - 2к квартира				
№	Показатель	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
1	Дата предложения	15.03.2021	15.03.2021	23.02.2021
2	Контакты	89644002273	89833305449	89021696110
3	Стоимость, руб.	3420000	4 000 000,00	4 400 000,00
4	В т.ч. НДС	0	0	0
5	Площадь, м2	47,71	58,00	61,00
6	Стоимость за м2 без НДС	71683,08531	68965,51724	72 131,15
7	Местоположение	Бурятия респ., Улан-Удэ, р-н Октябрьский, 110-й микрорайон	Бурятия респ., Улан-Удэ, ул. Ключевская, д. 61 р-н Октябрьский	Республика Бурятия, Улан-Удэ, Октябрьский район, ул. Конечная, д. 7, корп. 1
8	кад.№	-	-	-
9	Вид права	собственность	собственность	собственность
10	Количество комнат	2	2	2
11	Отделка	Черновая	Черновая	Черновая
12	Этаж	6 (из 10)	1 (из 15)	6 (из 9)
13	Инфраструктура	Хорошо развитая	Хорошо развитая	Хорошо развитая
14	Источник информации	https://ulan-ude.cian.ru/sale/flat/244704725/	https://www.avito.ru/ulan-ude/kvartiry/2-k_kvartira_58_m115_et_1864214878	https://www.avito.ru/ulan-ude/kvartiry/2-k_kvartira_61_m69_et_2004815838

Скриншоты используемой информации:



2-комн. квартира, 47,71 м²
в ЖК «ЮМФ» Квартал 110, Этаж 2/7, с/дм
Будьте первыми. Улан-Удэ р-н Октябрьский, 110-М микрорайон. Назначение: Жилое

3 420 000 Р

+7 964 400-22-73

Этажи: Улан-Удэ
На рынке с 2015 года
Есть 4339 объявлений

Пасога Ирина Букреевна
Менеджер

3 420 000 Р

47,71 м² 6 из 10
Общая Этаж

Квартира в черновой отделке. Уютная, светлая, просторная квартира в новом районе. На первом этаже детский игровой центр. Общая площадь 47,71 квадратных метров. Одна спальня. Санузел раздельный. Просторный балкон. Дом расположен рядом с новой школой, 63 м торговый центр "МЕД". Остановка в 3-х минутах ходьбы. Ипотечный брокер нашей компании поможет вам оформить ипотеку, подобрать выгодную для вас программу работы с ведущими банками. Звоните. Номер в базе: 4934610

Наиболее свежая информация находится у владельцев объявлений.

Написать сообщение

Поиск риелтора
Проверенный риелтор поможет купить или продать квартиру

Попросить звонок

Попросить звонок

Инфраструктура Парковка

Улан-Удэ Недвижимость Квартиры Купить 2-комнатные Новостройки

2-к. квартира, 58 м², 1/15 эт.

4 000 000 Р

8 983 330-54-49

Написать сообщение

ООО «Вертикаль-ДВ»
Агентство
На Авито с октября 2014

Контактное лицо
Юрий

№ 1884214878, (+7) 6063 (+6)

Название новостройки: ЖК «Николайский»
Официальный застройщик: ООО Специализированный застройщик «Бест Плюс» (ранее ООО «Бест Плюс»)
Тип участка: Другое
Срок сдачи: сдан
Тип дома: кирпичный

Отделка: черновая
Этаж: 1 из 15
Количество комнат: 2
Общая площадь: 58 м²
Жилая площадь: 21 м²
Площадь кухни: 13 м²
Балкон или лоджия: Балкон

4 000 000 Р

8 983 330-54-49

Написать сообщение

ООО «Вертикаль-ДВ»
Агентство
На Авито с октября 2014

Контактное лицо
Юрий

№ 1884214878, (+7) 6063 (+6)

ул. Ключевская, д. 61
р-н Октябрьский

Продам квартиру с возможностью перепланировки под нежилое. Обмен по предположению.

Улан-Удэ Недвижимость Квартиры Купить 2-комнатные Новостройки

2-к. квартира, 61 м², 6/9 эт.

4 400 000 Р

8 902 169-61-10

Написать сообщение

Роман
Частное лицо
На Авито с сентября 2018
Завершено 8 объявлений

5 объявлений пользователей
Подписаться на продавца

№ 2004815838, (+7) 4688 (+3)

Название новостройки: ЖК «Любимый»
Корпус, строение: Дом 1, блок 4

Тип дома: кирпичный
Отделка: черновая
Этаж: 6 из 9

Название новостройки: ЖК «Любимый»
Корпус, строение: Дом 1, блок 4
Официальный застройщик: ООО Специализированный застройщик «Бест Плюс» (ранее ООО «Бест Плюс»)
Тип участка: Другое
Срок сдачи: сдан

Тип дома: кирпичный
Отделка: черновая
Этаж: 6 из 9
Количество комнат: 2
Общая площадь: 61 м²
Вид из окна: на улицу
Балкон или лоджия: Балкон

4 400 000 Р

8 902 169-61-10

Написать сообщение

Роман
Частное лицо
На Авито с сентября 2018
Завершено 8 объявлений

5 объявлений пользователей
Подписаться на продавца

№ 2004815838, (+7) 4688 (+3)

ул. Конная, д. 7, корп. 1
р-н Октябрьский

Я собственник. Продам 2-х комнатную квартиру в хорошем и востребованном районе Улан-Удэ 4 квартал. Рядом 49 школа, детсады, магазины, в общем все

АНАЛОГИ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ - 1к квартира				
№	Показатель	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3

1	Дата предложения	01.03.2021	17.02.2021	23.02.2021
2	Контакты	89148402153	89025654529	89834275361
3	Стоимость, руб.	2750000	3 400 000,00	3 500 000,00
4	В т.ч. НДС	0	0	0
5	Площадь, м2	29	34,60	37,00
6	Стоимость за м2 без НДС	94827,58621	98265,89595	94 594,59
7	Местоположение	Бурятия респ., Улан-Удэ, р-н Октябрьский, ул. Конечная, д. 4 р-н Октябрьский	Бурятия респ., Улан-Удэ, 142-й мкр., д. 5А р-н Октябрьский	Республика Бурятия, Улан-Удэ, Октябрьский район, ул. Ключевская, д. 61
8	кад.№	-	-	-
9	Вид права	собственность	собственность	собственность
10	Количество комнат	1	1	1
11	Отделка	Чистовая	Чистовая	Чистовая
12	Этаж	9 (из 9)	3 (из 5)	2 (из 11)
13	Инфраструктура	Хорошо развитая	Хорошо развитая	Хорошо развитая
14	Источник информации	https://www.avito.ru/ulan-ude/kvartiry/1-k_kvartira_29_m_99_et_2072890437	https://www.avito.ru/ulan-ude/kvartiry/1-k_kvartira_346_m35_et_2102655239	https://www.avito.ru/ulan-ude/kvartiry/1-k_kvartira_37_m211_et_2078411200

Скриншоты используемой информации:

The figure displays four screenshots of real estate listings from the Avito website. Each listing includes a title, price, area, and location information. The listings are as follows:

- Top Left:** 1-к квартира, 29 м², 9/9 эт. Price: 2 750 000 ₽. Location: ЖК «Бобовый», Капустин, 4-й блок, 24. Contact: 8 914 840-21-53.
- Top Right:** 1-к квартира, 34,6 м², 3/5 эт. Price: 3 400 000 ₽. Location: ЖК «Ильинский», Октябрьский район, д. 5А. Contact: 8 902 565-45-29.
- Bottom Left:** 1-к квартира, 37 м², 2/11 эт. Price: 3 500 000 ₽. Location: ул. Ключевская, д. 61. Contact: 8 983 427-53-61.
- Bottom Right:** 1-к квартира, 37 м², 2/11 эт. Price: 3 500 000 ₽. Location: ул. Ключевская, д. 61. Contact: 8 983 427-53-61.

2.4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки.

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости, применяемое в настоящем отчёте, определяется как вероятное



использование собственности, которое юридически обосновано, финансово целесообразно и приводит к наивысшей стоимости.

Подразумевается, что определение наилучшего и наиболее эффективного использования объекта является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт.

При определении вариантов наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемых объектов были применены четыре основных критерия анализа.

1. **Физическая возможность** - физическая возможность реконструкции или перепланировки здания с целью наилучшего и наиболее эффективного использования его на рассматриваемой территории.

2. **Допустимость с точки зрения законодательства (юридически разрешено)** - характер предлагаемого использования не противоречит законодательству.

3. **Финансовая целесообразность** - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику объекта недвижимости.

4. **Максимальная продуктивность** - кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и наиболее эффективное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

При анализе наилучшего и наиболее эффективного использования оценщик останавливается на том варианте, который среди прочих других, наиболее полно раскроет потенциальные возможности объекта. Наилучшее и наиболее эффективное использование определяется как разумное и возможное использование, которое обеспечит самую высокую текущую стоимость на дату проведения оценки.

Основываясь на проведенном анализе и принимая во внимание местоположение оцениваемых объектов, их функциональную направленность, спрос на аналогичные объекты в данном районе, можно сделать вывод, что наилучшее и наиболее эффективное использование этих объектов возможно при их дальнейшем использовании по функциональному назначению.

Фактическое использование оцениваемых объекта на дату оценки:

- нежилые здания капитального строительства (производственно-складского назначения; гараж, подвал, тех. этаж);
- жилое помещение (квартира);
- земельные участки пром. назначения.

Оценка производится исходя из текущего использования.