

РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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

3.1.1. Количественные и качественные характеристики Земельных участков

Земельный участок		
кадастровый номер	03:24:031702:522	
Параметр	Значение параметра	Источник информации
Имущественные права на объект оценки и обременения, связанные с объектом оценки		
Права на объект	Право собственности	Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online https://rosreestr.ru ; информация предоставленная Заказчиком
Субъекты права	АО "Промгражданстрой"	
Существующие ограничения (обременения) права	Имущество является предметом залога кредитора ПАО «БайкалБанк»	Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online https://rosreestr.ru ; а также информация предоставленная Заказчиком
Физические характеристики участка		
Площадь земельного участка, кв.м.	6 770	Публичная кадастровая карта, https://pkk.rosreestr.ru/#/search/51.82167428206867,107.66131495875139/19/@5w3tqxnc7?text=03%3A24%3A031702%3A522&type=1&opened=3%3A24%3A31702%3A522
Адрес земельного участка	Республика Бурятия г. Улан-Удэ, ул. Ключевская	
Форма земельного участка	Участок имеет форму, которая позволяет планировать размещение объектов капитального строительства:	
Рельеф	Ровный	Данные визуального осмотра карты со спутника (личный осмотр не проводился); https://pkk.rosreestr.ru/#/search/51.82167428206867,107.66131495875139/19/@5w3tqxnc7?text=03%3A24%3A031702%3A522&type=1&opened=3%3A24%3A31702%3A522
Доступные инженерные коммуникации	Имеются (более точная информация - тип коммуникаций, Заказчиком не представлена)	Информация предоставлена Заказчиком
Наличие улучшений участка	Земельный участок на момент проведения оценки застроен объектами капитального строительства - офисное здание, производственно-складские помещения	Данные визуального осмотра карты со спутника (личный осмотр не проводился); https://pkk.rosreestr.ru/#/search/51.82167428206867,107.66131495875139/19/@5w3tqxnc7?text=03%3A24%3A031702%3A522&type=1&opened=3%3A24%3A31702%3A522 , Информация предоставленная Заказчиком.
Благоустройство территории участка	Территория участка спланирована, благоустроена - территория заасфальтирована, огорожена	
Иные характеристики объекта оценки		
Категория земель	Земли населённых пунктов	
Разрешенное использование	Для размещения офисного здания	
Текущее использование	Объекты недвижимости, расположенные на	Информация предоставлена Заказчиком



	земельном участке, эксплуатируются по функциональному назначению.	
Кадастровая стоимость, руб.:	38 921 136,2 руб.	Данные Росреестра. Публичная кадастровая карта, https://pkk.rosreestr.ru/#/search/51.82167428206867,107.66131495875139/19/@5w3tqxnc7?text=03%3A24%3A031702%3A522&type=1&opened=3%3A24%3A31702%3A522
Дата определения кадастровой стоимости	01.01.2015	
Балансовая стоимость, руб.	н/у	Данные не предоставлены
Площадь застройки, кв.м.	643,4 - Гараж, назначение: нежилое, площадь (кв.м.): 371.5, Склад, назначение: нежилое, площадь (кв.м.): 125.4, Склад, назначение: нежилое, площадь (кв.м.): 76.4, Здание, назначение: нежилое здание, площадь (кв.м.): 70.1.	Информация предоставлена Заказчиком
Информация об износе Объекта оценки		
Не подвержен износу		
Информация об устареваниях Объекта оценки		
Не подвержен устареваниям		
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки		
Объект оценки не имеет элементов		
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость		
Не установлены		

Скриншоты использованной информации:

--	--

Фотографии объекта не представлены.



Земельный участок		
кадастровый номер	03:24:030605:1	
<i>Параметр</i>	<i>Значение параметра</i>	<i>Источник информации</i>
Имущественные права на объект оценки и обременения, связанные с объектом оценки		
Права на объект	Право собственности	Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online https://rosreestr.ru ; информация предоставленная Заказчиком
Субъекты права	АО "Промгражданстрой"	
Существующие ограничения (обременения) права	Имущество является предметом залога кредитора ПАО «БайкалБанк»	Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online https://rosreestr.ru ; информация предоставленная Заказчиком
Физические характеристики участка		
Площадь земельного участка, кв.м.	8 900	Публичная кадастровая карта, https://pkk.rosreestr.ru/#/search/51.81332901682503,107.7589147957667/18/@5w3tqxnb?text=03%3A24%3A030605%3A1&type=1&opened=3%3A24%3A30605%3A1
Форма земельного участка		Участок имеет форму, которая позволяет планировать размещение объектов капитального строительства:
Рельеф	Ровный	Данные визуального осмотра карты со спутника (личный осмотр не проводился); https://pkk.rosreestr.ru/#/search/51.81332901682503,107.7589147957667/18/@5w3tqxnb?text=03%3A24%3A030605%3A1&type=1&opened=3%3A24%3A30605%3A1
Доступные инженерные коммуникации	Имеются (более точная информация - тип коммуникаций, Заказчиком не представлена)	Информация предоставлена Заказчиком
Наличие улучшений участка	Земельный участок на момент проведения оценки застроен объектами капитального строительства - производственно-складскими помещениями	Данные визуального осмотра карты со спутника (личный осмотр не проводился); https://pkk.rosreestr.ru/#/search/51.81332901682503,107.7589147957667/18/@5w3tqxnb?text=03%3A24%3A030605%3A1&type=1&opened=3%3A24%3A30605%3A1 ; Информация, предоставленная Заказчиком
Благоустройство территории участка	Территория участка спланирована, благоустроена - территория заасфальтирована, огорожена	
Иные характеристики объекта оценки		
Категория земель	Земли населённых пунктов	
Разрешенное использование	Для производственных целей	
Текущее использование	Объекты недвижимости, расположенные на земельном участке, эксплуатируются по функциональному назначению.	Информация предоставлена Заказчиком
Кадастровая стоимость, руб.:	3 196 702 руб.	Данные Росреестра. Публичная кадастровая карта, https://pkk.rosreestr.ru/#/search/51.81332901682503,107.7589147957667/18/@5w3tqxnb?text=03%3A24%3A030605%3A1&type=1



		&opened=3%3A24%3A30605%3A1
Дата определения кадастровой стоимости		01.01.2015
Балансовая стоимость, руб.	н/у	Данные не предоставлены
Площадь застройки, кв.м.	н/у	Данные не предоставлены
Информация об износе Объекта оценки		
Не подвержен износу		
Информация об устареваниях Объекта оценки		
Не подвержен устареваниям		
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки		
Объект оценки не имеет элементов		
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость		
Не установлены		

Скриншоты используемой информации:

Фотографии объекта:

3.1.2 Описание и технические характеристики улучшений

№ п.п.	Наименование объектов	Инв.№	Краткое техническое описание объекта	Площадь объекта, общая кв.м.	Характеристика объекта	Кадастровые номера	Кадастровая стоимость	Техническое состояние объекта	Начальная стоимость	Остаточная стоимость
1	Нежилое здание	б/н	Отдельно стоящее здание по адресу : г. Улан-Удэ, ул. Ключевская д. 43Д строение 1	70,1	Этажность - 1, Материал стен - Каменные; год постройки 2012, окна ПВХ, внутренняя отделка - полы линолеум, стены побелка, потолки побелены. В ходе визуального осмотра выявлено, что помещение использовалось как офисное.	03:24:031702:471	279180,96 р.; дата определения КС 01.01.2016	Удовлетворительное	Сведения не предоставлены	Сведения не предоставлены

№ п.п.	Наименование объектов	Инв.№	Краткое техническое описание объекта	Площадь объекта, общая кв.м.	Характеристика объекта	Кадастровые номера	Кадастровая стоимость	Техническое состояние объекта	Начальная стоимость	Остаточная стоимость
2	Нежилое здание - гараж	б/н	Отдельно стоящее здание по адресу : г. Улан-Удэ, ул. Ключевская д. 31	371,5	Этажность - 1, материал стен - Бетонные; год постройки 2014, капитальные ворота, возможность заезда крупногабаритных т/с, смотровая яма, внутренняя отделка отсутствует.	03:24:031702:551	3413531,62р.; дата определения КС 01.01.2016	Удовлетворительное	Сведения не предоставлены	Сведения не предоставлены



№ п.п.	Наименование объектов	Инв.№	Краткое техническое описание объекта	Площадь объекта, общая кв.м.	Характеристика объекта	Кадастровые номера	Кадастровая стоимость	Техническое состояние объекта	Начальная стоимость	Остаточная стоимость
3	Нежилое здание - Склад	б/н	Отдельно стоящее здание по адресу : г. Улан-Удэ, ул. Ключевская	76,4	Этажность - 1, Материал стен - Деревянные, год постройки - 2014, внутренняя отделка отсутствует	03:24:031702:552	683925,86 р.; дата определения КС 01.01.2016	Удовлетворительное	Сведения не предоставлены	Сведения не предоставлены

№ п.п.	Наименование объектов	Инв.№	Краткое техническое описание объекта	Площадь объекта, общая кв.м.	Характеристика объекта	Кадастровые номера	Кадастровая стоимость	Техническое состояние объекта	Начальная стоимость	Остаточная стоимость
4	Нежилое здание - Склад	б/н	Отдельно стоящее здание по адресу : Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, д 31	125,4	Этажность - 1, Материал стен - Деревянные, год постройки - 2014, состояние внутренней отделки оценить невозможно (отсутствует доступ в здание)	03:24:031702:549	1085150,42 р.; дата определения КС 01.01.2016	Удовлетворительное	Сведения не предоставлены	Сведения не предоставлены

Фотографии объектов:



№ п.п.	Наименование объектов	Инв.№	Краткое техническое описание объекта	Площадь объекта, общая кв.м.	Характеристика объекта	Кадастровые номера	Кадастровая стоимость	Техническое состояние объекта	Начальная стоимость	Остаточная стоимость
5	Нежилое помещение - Технический этаж	б/н	Помещение в здании по адресу : Республика Бурятия, г Улан-Удэ, кв-л 140 А, д 1, Помещение: Технический этаж - 9-16	231	Этажность - Технический этаж - 9-16	03:24:032002:93	609084,63 р; дата определения КС 01.01.2016	Помещение используется под размещением минимаркета, имеет частичный ремонт, также в некоторых кабинетах отсутствует ремонт (находится в черновой отделке, имеется мусор).	Сведения не предоставлены	Сведения не предоставлены

Фотографии объекта:



№ п.п.	Наименование объектов	Инв.№	Краткое техническое описание объекта	Площадь объекта, общая кв.м.	Характеристика объекта	Кадастровые номера	Кадастровая стоимость	Техническое состояние объекта	Начальная стоимость	Остаточная стоимость
6	Нежилое помещение - Подвал	б/н	Помещение в здании по адресу : Республика Бурятия, г Улан-Удэ, мкр 140 А, д 21	207,4	Этажность - Подвал, имеется отдельный вход, окна ПВХ (частично разбиты)	03:24:032002:694	546857,8 р; дата определения КС 01.01.2016	Черновая отделка (внутри помещения попасть не представилось возможным)	Сведения не предоставлены	Сведения не предоставлены

Фотографии объекта:



№ п.п.	Наименование объектов	Инв.№	Краткое техническое описание объекта	Площадь объекта, общая кв.м.	Характеристика объекта	Кадастровые номера	Кадастровая стоимость	Техническое состояние объекта	Начальная стоимость	Остаточная стоимость
7	Нежилое помещение - Подвал	б/н	Помещение в здании по адресу : Республика Бурятия, г Улан-Удэ, мкр 140А, д 22	505,9	Этажность - Подвал, имеется отдельный вход, окна ПВХ (частично разбиты)	03:24:032002:783	1333921,71 р; дата определения КС 01.01.2016	Помещение закрыто, через окна просматривается, что помещение находится в черновой отделке, не имеет ремонта.	Сведения не предоставлены	Сведения не предоставлены

Фотографии объекта:

№ п.п.	Наименование объектов	Инв.№	Краткое техническое описание объекта	Площадь объекта, общая кв.м.	Характеристика объекта	Кадастровые номера	Кадастровая стоимость	Техническое состояние объекта	Начальная стоимость	Остаточная стоимость
--------	-----------------------	-------	--------------------------------------	------------------------------	------------------------	--------------------	-----------------------	-------------------------------	---------------------	----------------------



8	Нежилое помещение - Подвал	б/н	Помещение в здании по адресу : Республика Бурятия, г Улан-Удэ, мкр 140А, д 23	279,8	Этажность - подвал, имеется отдельный вход	03:24:032002:930	737757,05 р; дата определения КС 01.01.2016	Помещение закрыто, через окна просматривается, что помещение находится в черновой отделке, не имеет ремонта.	Сведения не предоставлены	Сведения не предоставлены
---	----------------------------	-----	---	-------	--	------------------	---	--	---------------------------	---------------------------

Фотографии объекта:

№ п.п.	Наименование объектов	Инв.№	Краткое техническое описание объекта	Площадь объекта, общая кв.м.	Характеристика объекта	Кадастровые номера	Кадастровая стоимость	Техническое состояние объекта	Начальная стоимость	Остаточная стоимость
9	Жилое помещение - квартира	б/н	Помещение в жилом здании по адресу : Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, мкр. 140А, д.22, кв. 4	75,1	Этаж- 1, материал стен - кирпичные. Со слов Заказчика, квартира является 2-ух комнатной	03:24:032002:734	2225878,39 р; дата определения КС 01.01.2016	осмотр объекта невозможно провести, в виду отсутствия доступа (входная дверь закрыта), имеется одно окно во двор из которого усматривается, что квартира не имеет ремонта, находится в черновой отделке. Иные окна выходят на внешнюю сторону и располагаются над нежилыми помещениями (в виду большого перепада высот).	Сведения не предоставлены	Сведения не предоставлены

Фотографии объекта не представлены.

№ п.п.	Наименование объектов	Инв.№	Краткое техническое описание объекта	Площадь объекта, общая кв.м.	Характеристика объекта	Кадастровые номера	Кадастровая стоимость	Техническое состояние объекта	Начальная стоимость	Остаточная стоимость



Попова Дарья Вячеславна



10	Жилое помещение - квартира	б/н	Помещение в жилом здании по адресу : Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, мкр. 140А, д.1, кв. 1	39	Этаж- 1, материал стен - кирпичные. Со слов Заказчика, квартира является 1 комнатной	03:24:03 2002:138	1125160,1 4 р; дата определения КС 01.01.2016	Фотографии квартиры отсутствуют, в виду отсутствия доступа (входная дверь закрыта), имеет два окна выходящие во двор из которого усматривается, что квартира имеет чистовой ремонт (стены покрашены), вешены тюли.	Сведения не предоставлены	Сведения не предоставлены
----	----------------------------	-----	---	----	--	----------------------	---	--	---------------------------	---------------------------

Фотографии объекта:

РАЗДЕЛ 4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.

4.1 Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке

4.1.1. Методология оценки Объекта оценки

Процесс оценки

При определении стоимости объекта обычно используют три основных подхода:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Согласно Федеральным стандартам оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297

• затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа;

• сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;

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

Метод оценки - способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Согласно Стандартам оценки:

«Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком».

Обоснование выбора подходов и методов

В процессе работы над определением стоимости объекта оценки Оценщик пришел к выводу, что использование двух из трех существующих подходов (затратного и доходного) является некорректным. Поэтому Оценщик принял решение отказаться от использования этих подходов при расчете величины стоимости объекта оценки и использовать только один – сравнительный. Ниже приводится краткое обоснование данного решения.

Затратный подход – это 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.

Стандартную процедуру затратного подхода невозможно применить к определению рыночной стоимости земельных участков, так как земельные участки являются невозможным ресурсом, и воспроизвести их точную или аналогичную копию не представляется возможным.



Процедура применения затратного подхода в «Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденных распоряжением Минимущества России от 06 марта 2002г. №568-р (раздел IV, п.2, п.3, п.6), отсутствует. Затратный подход к оценке земельных участков применяется косвенно в рамках сравнительного и доходного подходов (метод остатка, метод предполагаемого использования и метод выделения).

Кроме того, Заказчиком не представлена информация, позволяющая определить точные характеристики объектов недвижимого имущества (строительный объем, материалы стен, перекрытий и пр.) необходимых для проведения расчетов стоимости воспроизводства аналогичных объектов.

Учитывая вышеизложенное, Оценщик обоснованно отказался от применения затратного подхода для оценки рыночной стоимости объектов оценки.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. Применительно к объекту оценки можно гипотетически предположить, что он приобретается не как «квартира для проживания», а как объект для извлечения прибыли от сдачи его в аренду и последующей (возможной) продажи.

Против использования доходного подхода, как некорректного в данной ситуации, у Оценщика также имелось несколько аргументов. Прежде всего – это информация, полученная от Заказчика, что объекты оценки будут использоваться исключительно в соответствии с их функциональным назначением, т.е. собственник не планирует сдавать объекты в аренду с целью извлечения дохода.

Во-вторых, несмотря на существующий в г. Улан-Удэ развитый рынок аренды коммерческой недвижимости, эти данные не могут быть подтверждены из официальных источников. Договоры аренды в подавляющем количестве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде не облагаемой налогом наличной суммы. Это обстоятельство не позволяет Оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования Оценщик посчитал невозможным. Поэтому доходный подход был исключен из расчетов.

По мнению Оценщика, единственно возможным подходом в данной работе из трех существующих можно считать сравнительный подход, который в силу хорошо развитой системы информационного обеспечения дает наиболее объективные результаты.

4.2. Оценка объектов сравнительным подходом.

Сравнительный подход – подход в оценке, основанный на сопоставлении стоимости оцениваемого имущества со стоимостью на рынке других аналогичных объектов. Он основывается на предпосылке, что сделки купли-продажи на рынке осуществляются по аналогии, то есть, на основе информации об аналогичных сделках. Показателем рыночной стоимости оцениваемого объекта выступает цена, которую заплатит на свободном рынке типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.



В данном Отчете для определения стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом используется метод сравнения продаж. Этот метод применяется в отношении всех типов недвижимости, когда имеются в достаточном объеме недавние и надежные данные о сделках, чтобы определить тенденции рынка или стоимости. Для видов недвижимости, которые покупают и продают на регулярной основе, метод сравнения продаж часто обеспечивает надежную основу определения рыночной стоимости.

Для определения стоимости объекта собственности методом сравнения продаж требуются данные о заключенных сделках, контрактах, отказах, альтернативах и ценах продавцов и покупателей, которые рассматриваются как конкурирующие и сравнимые с оцениваемым объектом собственности. Данные заключенных сделок считаются наиболее надежными показателями стоимости.

Для определения стоимости объекта недвижимости методом сравнения продаж используется следующая процедура:

1. Исследование рынка и сбор информации по сделкам, листингам и другим предложениям о покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту с точки зрения таких характеристик, как тип объекта, дата продажи, размер, физическое состояние, местоположение и зонирование;

2. Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;

3. Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;

4. Установление стоимости оцениваемого объекта путем сведения скорректированных стоимостных характеристик сравнимых объектов к одному стоимостному показателю (или группе показателей – в условиях недостатка или низкой степени достоверности рыночной информации).

В данной работе применялась техника общих корректировок. Она позволяет при наличии достаточного числа объектов сравнения сгладить возможные выбросы и получить достаточно достоверную информацию о величине рыночной стоимости оцениваемого объекта.

В рамках данной техники рыночная стоимость объектов определяется по следующему алгоритму:

По первой группе элементов сравнения стоимости объектов-аналогов корректируются последовательно по формуле:

$$C_i = C_{i-1} * (1+k_i^I),$$

Формула 1

где C_i, C_{i-1} — стоимость объекта-аналога после корректировки по i -му и $(i-1)$ -му элементу сравнения, руб.;

k_i^I — корректировка по i -му элементу сравнения из первой группы, %.

Последовательность применения корректировок по первой группе регламентирована таким образом (корректировки перечислены в порядке их применения):

- передаваемые права;
- условия финансирования;
- условия сделки;



- дата совершения сделки.

По второй группе элементов сравнения, учитывающей различия в местоположении, физических характеристиках и т.д., стоимости объектов-аналогов определяются по формуле:

$$C_{O.A.} = C_i * \sum_{i=1}^N k_i^{II},$$

Формула 2

- где $C_{O.A.}$ — скорректированная стоимость объекта-аналога после всех корректировок из второй группы элементов сравнения, руб.;
- C_i — скорректированная по первой группе элементов сравнения стоимость объекта-аналога, руб.;
- k_i^{II} — корректировка по i -му элементу сравнения из второй группы, %;
- N — количество корректировок из второй группы.

Скорректированные стоимости объектов-аналогов не зависят от последовательности применения корректировок второй группы.

- Определяются весовые коэффициенты для скорректированных стоимостей объектов-аналогов, при этом рыночная стоимость оцениваемого объекта равна средневзвешенной скорректированной стоимости объектов аналогов.

Так, рыночная стоимость оцениваемого объекта определяется по формуле:

$$PC_{\text{сравн.}} = \sum_{j=1}^n (q_j * C_{O.A.,j}),$$

Формула 3

- где $PC_{\text{сравн.}}$ — рыночная стоимость оцениваемого объекта, руб.;
- q_j — весовой коэффициент для j -го объекта-аналога;
- $C_{O.A.,j}$ — скорректированная стоимость j -го объекта-аналога, руб.;
- n — количество объектов-аналогов,
- весовые коэффициенты q_j , в сумме равные единице, определяются по формуле:

$$q_j = \frac{1}{A_j} / \sum_{i=1}^N \frac{1}{A_i},$$

Формула 4

- где q_j — весовой коэффициент для j -го объекта-аналога;
- N — количество объектов-аналогов;
- j, i — порядковый номер объекта-аналога;
- A_j — абсолютная валовая коррекция для j -го объекта-аналога.
- Абсолютная валовая коррекция для j -го объекта-аналога A_j определяется как сумма абсолютных (по модулю) значений примененных к рыночной стоимости данного объекта корректировок.



В качестве единицы сравнения Оценщиком был выбран удельный показатель стоимости (руб./кв. м), что обосновывается подбором аналогов с подобным оцениваемому наиболее эффективным использованием. Принятая единица сравнения является типичной для рынка продаж существующих объектов, другие единицы сравнения почти не используются.

4.2.1 Определение рыночной стоимости земельных участков

Исследование рынка купли-продажи подобных объектов недвижимости в г. Улан-Удэ, показывает, что существует открытая информация о предлагающихся к продаже объектах, схожих по местоположению и функциональному назначению с оцениваемыми объектами.

Для расчета рыночной стоимости была сделана выборка из 3 аналогов объектов оценки, предлагавшихся к продаже на дату проведения оценки.

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, использованы типичные элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшиеся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- площадь земельного участка;
- наличие инженерных коммуникаций;
- стоимость дополнительных технических условий;
- наличие обременений и др.

Оценщиком был проведен анализ информации, представленной на интернет-сайтах:

- <https://realty.yandex.ru/offer>
- <https://www.avito.ru/ulan-ude>
- <https://www.domofond.ru/prodazha-nedvizhimosti-buryatiya-r9>
- <https://ulan-ude.cian.ru/kupit-zagorodnuyu-nedvizhimost-buryatiya/>

Перечень и краткая характеристика подобранных Оценщиком объектов-аналогов приведен в разделе 2.4 настоящего Отчета..

По информации продавцов, рассматриваемые аналоги не имеют обременений и ограничений кроме типичных для данного типа недвижимости, предлагаются на рыночных условиях, без влияния на цену предложения каких-либо особых обстоятельств. Объекты-аналоги имеют различные рыночные характеристики по физическим характеристикам, а также другие особенности, которые должны быть проанализированы и учтены в процессе определения рыночной стоимости. Оценщик принимает все полученные от продавцов данные по аналогам в качестве достоверных.



Допущение: Информация, не указанная в объявлении о продаже, уточнялась оценщиком в результате телефонных переговоров. Уточненные данные вносились в таблицу с описанием объектов аналогов. По тем объектам, по которым не удалось уточнить полную информацию, кроме как представленной в объявлении о предложении к продаже, оценщик принимает допущение о том, что по всем объектам аналогам отчуждается право собственности.

Скриншоты объявлений объектов-аналогов также представлены в разделе 2.4 Отчета.

При проведении сравнительного анализа в качестве элементов сравнения рассматриваются характеристики, которые оказывают существенное влияние на стоимость объектов и могут быть отнесены к ценообразующим параметрам.

Оценщиком проводится анализ ценообразующих факторов, из которых выбираются те параметры, которые существенно влияют на стоимость объекта оценки в случае их различия в сравнении с объектом-аналогом.

После корректировки на торг, на основании выбранных элементов сравнения проводится сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения, которые осуществляются в два этапа. На первом этапе осуществляются обязательные корректировки, для которых предусмотрен строгий последовательный порядок, начиная с корректировок на зарегистрированное право, условия финансирования, условия продажи, условия рынка. Данные корректировки являются обязательными и последовательными.

После проведения указанных корректировок проводится второй этап корректировок: на местоположение, площадь, категорию земель, разрешенное использование, наличие (отсутствие) строений, обеспеченность инженерными коммуникациями, вид подъездных путей, и т.д.

Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов

В настоящем отчете применен метод количественного анализа. Метод заключается в сопоставлении каждого объекта-аналога с оцениваемым, и определением поправочного коэффициента к рыночной стоимости 1 кв. м объекта-аналога.

Расчет корректировок выполнен с применением техники парных продаж, который включает в себя следующие шаги:

1. исследование сегмента рынка объекта оценки с целью получения достоверной информации обо всех используемых в расчетах корректировок объектах недвижимости;
2. подбор идентичных друг другу аналогов с различием между ними только по одному параметру;
3. расчет корректировки на данный параметр путем сопоставления стоимостей выбранных аналогов.

В качестве объектов-аналогов при расчете корректировок используются объекты, расположенные в аналогичной ценовой зоне, выставленные на продажу в течение последних 6 месяцев (срок, соответствующий сроку действия отчета об оценке).

Для каждого элемента сравнения проводится самостоятельный расчет величины корректировки, который приведен в комментариях к таблицам корректировок.

Итоговая рыночная стоимость 1 кв.м объектов оценки определяется путем согласования результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.



Расчет стоимости земельных участков методом сравнения продаж показан в таблице ниже.

Объект Оценки - земельный участок к/н 03:24:030605:1	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Источник информации	https://www.avito.ru/ulan-ude/zemelnye_uchastki/uchastok_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
Стоимость, руб.	4 950 000,00	2 800 000,00	800 000,00
Площадь, м2	1350	2000	1200
стоимость 1 кв.м.	3666,67	1400,00	666,67
Вид права - собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на вид права	1	1	1
Стоимость 1 кв.м. с корректировкой	3666,67	1400,00	666,67
Условия финансирования	собственные средства	собственные средства	собственные средства
Корректировка на условия финансирования	1	1	1
Стоимость 1 кв.м. с корректировкой	3666,67	1400,00	666,67
Условия продажи (чистота сделки)	продажа на открытом рынке	продажа на открытом рынке	продажа на открытом рынке
Корректировка на условия продажи	1	1	1
Стоимость 1 кв.м. с корректировкой	3666,67	1400,00	666,67
Скидка на торг	-9,00%	-9,00%	-9,00%
Стоимость 1 кв.м. с корректировкой на торг	3336,67	1274,00	606,67
Дата предложения - 15.03.2021	09.02.2021	11.02.2021	07.02.2021
Корректировка на дату предложения	1	1	1
Стоимость 1 кв.м. с корректировкой	3336,67	1274,00	606,67
Разрешенное использование участка - для размещения нежилого здания производственного корпуса	Промышленное, производственное назначение	Промышленное, производственное назначение	Промышленное, производственное назначение
Корректировка на разрешенное использование	1	1	1
Стоимость 1 кв.м. с корректировкой	3336,67	1274,00	606,67
Местоположение - Бурятия респ, г Улан-Удэ, Октябрьский р-он	Республика Бурятия, Улан-Удэ, Октябрьский район	Республика Бурятия, Улан-Удэ, Хоринская ул., 1 р-н Железнодорожный	Республика Бурятия, Улан-Удэ, Октябрьский район
Корректировка на местоположение	1	1	1
Стоимость 1 кв.м. с корректировкой	3336,67	1274,00	606,67



Отклонение от целевого использования - нет	<i>нет</i>	<i>нет</i>	<i>нет</i>
Корректировка на отклонение от целевого использования	1	1	1
Стоимость 1 кв.м. с корректировкой	3336,67	1274,00	606,67
Площадь участка, кв.м - 8900	1350	2000	1200
Корректировка на площадь	-53,653%	-45,597%	-55,826%
Стоимость 1 кв.м. с корректировкой	1546,45	693,10	267,99
Наличие инженерных коммуникаций - есть	<i>Есть возможность присоединения городских коммуникаций</i>	<i>Есть возможность присоединения городских коммуникаций</i>	<i>Есть возможность присоединения городских коммуникаций</i>
Корректировка на наличие коммуникаций	1	1	1
Стоимость 1 кв.м. с корректировкой	1546,45	693,10	267,99
Стоимость доп. тех. Условий - отсутствуют	<i>Отсутствуют</i>	<i>Отсутствуют</i>	<i>Отсутствуют</i>
Корректировка на наличие доп. Тех условий	1,00	1,00	1,00
Стоимость 1 кв.м. с корректировкой	1546,45	693,10	267,99
Наличие обременений - залог ПАО "БайкалБанк"	<i>нет</i>	<i>нет</i>	<i>нет</i>
Корректировка на наличие обременений	1,00	1,00	1,00
Стоимость 1 кв.м. с корректировкой	1546,45	693,10	267,99

Объект Оценки - земельный участок к/н 03:24:031702:522	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
Стоимость, руб.	28 000 000,00	14 000 000,00	15000000
Площадь, м2	2589	1500	2114
стоимость 1 кв.м.	10814,99	9333,33	7095,55
Вид права - собственность	<i>собственность</i>	<i>собственность</i>	<i>собственность</i>
Корректировка на вид права	1	1	1
Стоимость 1 кв.м. с корректировкой	10814,99	9333,33	7095,55
Условия финансирования	<i>собственные средства</i>	<i>собственные средства</i>	<i>собственные средства</i>
Корректировка на условия финансирования	1	1	1
Стоимость 1 кв.м. с корректировкой	10814,99	9333,33	7095,55
Условия продажи (чистота сделки)	<i>продажа на открытом рынке</i>	<i>продажа на открытом рынке</i>	<i>продажа на открытом рынке</i>



Корректировка на условия продажи	1	1	1
Стоимость 1 кв.м. с корректировкой	10814,99	9333,33	7095,55
Скидка на торг	-8,00%	-8,00%	-8,00%
Стоимость 1 кв.м. с корректировкой на торг	9949,79	8586,67	6527,91
Дата предложения - 15.03.2021	12.01.2021	29.10.2020	03.03.2021
Корректировка на дату предложения	1	1	1
Стоимость 1 кв.м. с корректировкой	9949,79	8586,67	6527,91
Разрешенное использование участка - Для размещения коммерческой недвижимости	Для размещения коммерческой недвижимости	Для размещения коммерческой недвижимости	Для размещения коммерческой недвижимости
Корректировка на разрешенное использование	1	1	1
Стоимость 1 кв.м. с корректировкой	9949,79	8586,67	6527,91
Местоположение - Республика Бурятия г. Улан-Удэ, ул. Ключевская	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
Корректировка на местоположение	1	1	1
Стоимость 1 кв.м. с корректировкой	9949,79	8586,67	6527,91
Отклонение от целевого использования - нет	нет	нет	нет
Корректировка на отклонение от целевого использования	1	1	1
Стоимость 1 кв.м. с корректировкой	9949,79	8586,67	6527,91
Площадь участка, кв.м - 6770	2589	1500	2114
Корректировка на площадь	-26,813%	-38,701%	-31,475%
Стоимость 1 кв.м. с корректировкой	7281,95	5263,58	4473,24
Наличие инженерных коммуникаций - есть	Есть	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка на наличие коммуникаций	1	1	1
Стоимость 1 кв.м. с корректировкой	7281,95	5263,58	4473,24
Стоимость доп. тех. Условий - отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка на наличие доп. Тех условий	1,00	1,00	1,00
Стоимость 1 кв.м. с корректировкой	7281,95	5263,58	4473,24
Наличие обременений - залог ПАО «БайкалБанк»	нет	нет	нет
Корректировка на	1,00	1,00	1,00



наличие обременений			
Стоимость 1 кв.м. с корректировкой	7281,95	5263,58	4473,24

Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. Обоснование корректировок.

Элементы сравнения:

Определяют специфические характеристики объектов имущества и сделок, которые объясняют вариации цен. Анализ рынка выявляет, какие элементы особенно чувствительны.

При анализе сопоставимых продаж основными должны считаться следующие элементы сравнения:

Права на земельный участок: При определении стоимости земельных участков оценивается право собственности. Выставленные на продажу земельные участки обладают теми же правами, что и объекты оценки, корректировка не требуется.

Условия финансирования: Различные условия финансирования сделки могут привести к отличию цены, уплаченной за недвижимое имущество, от цены, уплаченной за другое идентичное имущество. Необходимо полностью понять, проанализировать и учесть типы и условия финансирования сделки. Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных:

- 1) расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи;
- 2) получение покупателем кредита у финансовой структуры (банка, финансовой компании и т. п.) для приобретения объекта недвижимости;
- 3) финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т. е. предоставление им покупателю ипотечного кредита.

По сделкам купли-продажи согласно первому варианту финансовых расчетов не требуется какой-либо корректировки по этому элементу сравнения, так как эти сделки реализованы из текущей стоимости денег на дату продажи. Второй вариант финансовых расчетов требует проведения корректировки цены продажи на величину платы за кредит. Для корректировки по третьему варианту применяют дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента. Слабая информированность оценщика относительно условий финансирования сделок с аналогами заставляет подойти к этому вопросу весьма осторожно. Поэтому оценщик предположил, что все объекты сравнения находятся в равных условиях и финансируются за счет собственных средств покупателя. Корректировка отсутствует.

Условия продажи: Особые мотивации сторон в сделке во многих ситуациях могут повлиять на уплачиваемые цены и даже сделать некоторые сделки нерыночными. К примерам особых условий продажи относятся: более высокая цена, уплаченная покупателем в силу того, что приобретенный им участок земли обладает синергетической стоимостью, т.е. дополнительной стоимостью при его объединении; более низкая цена, уплачиваемая потому, что продавец спешит завершить продажу; финансовые, деловые или семейные связи между сторонами, вовлеченными в сделку; необычные соображения, касающиеся налогов; недостаточный срок экспозиции имущества на (открытом) рынке; перспектива затяжной судебной тяжбы и т.д. В общем виде, корректировка определяется как разница между рыночной стоимостью объекта недвижимости без каких-либо отклонений



по чистоте сделки и стоимостью продажи рассматриваемого сравнимого объекта недвижимости с выявленными нетипичными мотивациями его приобретения. Слабая информированность оценщика относительно существования нерыночных мотиваций у покупателей и продавцов объектов сравнения также заставляет подойти к этому вопросу весьма осторожно. Поэтому оценщик предположил, что все объекты сравнения находятся в равных условиях, а продавцы и покупатели руководствуются типичными рыночными мотивациями. Корректировка отсутствует.

Скидка на торг. Если для объекта-аналога известна цена предложения, она корректируется внесением поправки (как правило, в сторону уменьшения), определенной на основе экспертных оценок операторов рынка недвижимости или на основе данных лиц, занимающихся реализацией объекта-аналога о возможной величине скидки на объект. В случае, если для объекта-аналога известна цена сделки, то корректировка на отличие цены предложения от цены сделки не применяется.

В данном отчете значение скидки **на торг для земельных участков** принята в соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 07.06.2016 N 358 (ред. от 09.08.2018) "Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке".

Скидки на торг для земельных участков:

Земельные участки под промышленную застройку	9%
Земельные участки под офисно-торговую застройку	8%
Земельные участки и иные объекты сельскохозяйственного использования	12%
Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство	8%
Земельные участки под многоквартирное жилищное строительство	6%

Условия рынка (дата сделки):

Условия рынка во время сделки по продаже сопоставимого имущества могут отличаться от условий на дату оценки оцениваемого имущества. Факторы, влияющие на условия рынка, включают колебания спроса и предложения, либо любое другое сочетание сил, согласованно действующих в сторону изменения условий рынка в промежутке между двумя датами.

Корректировки на «условия рынка (дата сделки)» проводятся для тех объектов-аналогов, которые выставлены на продажу в период, не соответствующий дате оценки. Корректировка не требуется, поскольку объекты-аналоги выставлены на продажу на дату, сопоставимую дате оценки.

Физические характеристики: Они определяют полезность (а следовательно, и стоимость) самого объекта оценки. Оценщик описывает и анализирует такие характеристики, как форма, размер, рельеф и другие физические характеристики. Если физические характеристики сопоставимого имущества отличаются от характеристик рассматриваемого имущества, следует рассмотреть каждое из отличий и скорректировать его с учетом его влияния на стоимость. В данном случае Оценщик делает допущение, что физические характеристики объектов-аналогов сопоставимы с объектами оценки. Корректировка не требуется.



Местоположение (качество местоположения): Следует сравнить местоположение объектов имущества в сопоставимых продажах и рассматриваемого имущества, чтобы установить, влияет ли местоположение и ближайшие окрестности на уплачиваемые цены. Чрезмерные различия, связанные с местоположением, могут показывать, что сделка не является подлинно сопоставимой и ее следует исключить.

В Федеральном законе от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» и Федеральных стандартах оценки отсутствует требование по использованию земельного участка-аналога, расположенного в том же месте, что и объект оценки.

Согласно п. 11б ФСО № 7: «Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта».

Согласно п. 22б ФСО № 7: «в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным». Местоположение для объектов недвижимости селитебных территорий (городов, поселков) это — транспортная доступность, состояние окружающей природно-антропогенной среды, развитость социально-бытовой инфраструктуры, престижность проживания в том или ином районе и т. д. Таким образом, при корректировке по данному элементу сравнения определяется разница их цен продаж в различных местах размещения. Корректировка на местоположение не вводилась, поскольку объекты-аналоги расположены в зоне аналогичной комфортности объектов оценки.

Корректировка на Площадь: на рынке при продаже недвижимости существенную роль играет фактор масштабности объекта. Чем больше объект – тем ниже цена за квадратный метр.

В Федеральном законе от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» и Федеральных стандартах оценки отсутствует требование по использованию в качестве объекта-аналога земельного участка той же площади, что и объект оценки. Пределы возможного расхождения площадей объекта оценки и аналогов законодательно не закреплены. Более того, искать на рынке объекты-аналоги той же площади абсурдно, т.к. двух абсолютно одинаковых объектов недвижимости (земельных участков) не существует. Существующие методики оценки учитывают эту особенность рынка недвижимости. Именно для этого вводятся корректировки на различия характеристик объекта оценки и объекта-аналога. Все корректировки рассчитываются оценщиком либо на основе статистических данных, либо на основе анализа рынка, публикуемого независимыми аналитическими агентствами.

Корректировки на площадь вводились на основании данных Справочника 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., стр. 110.

Основная формула расчета:



где, K_m – корректировка на масштаб (площадь), %;
 S_o – площадь оцениваемого объекта, кв.м.;
 S_a – площадь объекта-аналога, кв.м.;
 n – показатель степени (коэффициент торможения), учитывающий нелинейный характер изменения стоимости конкретных типов недвижимого имущества в зависимости от их площади.

Показатель степени (коэффициент торможения) рассчитывается путем установления зависимости между площадью и стоимостью соответствующих объектов:

$$n = \lg(C_1/C_2) / \lg(P_1/P_2) \quad \text{Формула 6}$$

где, n – коэффициент торможения;
 C_1, C_2 – стоимости сравнительной единицы недвижимого имущества;
 P_1, P_2 – одноименные параметры недвижимости.

Расчет показателя степени для ЗУ с к/н 03:24:030605:1:

$$\text{LN}(800000/2800000)/\text{LN}(1200/2000) = 0,407759198$$

Расчет корректировки на масштаб:

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь, кв.м.	8900	1350	2000	1200
Расчет корректировки на площадь земельного участка		-53,653%	-45,5967%	-55,826%

Расчет показателя степени для ЗУ с к/н 03:24:031702:522:

$$\text{LN}(28000000/15000000)/\text{LN}(2589/2114) = 0,324743113$$

Расчет корректировки на масштаб:

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь, кв.м.	6770	2589	1500	2114
Расчет корректировки на площадь земельного участка		-26,813%	-38,7006%	-31,475%

Наличие инженерных коммуникаций: Немалое значение имеет наличие или отсутствие коммуникаций на земельном участке.

Возможность подключения инженерных коммуникаций имеется как у объектов оценки, так и у объектов-аналогов.

Для расчета средневзвешенной стоимости, необходимо придать результатам по каждому из аналогов определенный весовой коэффициент.

Для определения величины весовых коэффициентов был проведен следующий расчет:



ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК К/Н 03:24:030605:1			
<i>Общая валовая коррекция, без учета корректировки на торг (без учета скидки на торг)</i>	-53,653%	-45,597%	-55,826%
<i>Количество корректировок в таблице</i>	2,00	2,00	2,00
<i>Общее количество корректировок</i>	6,00		
<i>Отношение общего количества корректировок к количеству корректировок каждого аналога</i>	3,00	3,00	3,00
<i>Сумма отношений</i>	9,00		
<i>Коэффициент, учитывающий количество корректировок</i>	0,3333	0,3333	0,3333
<i>Средневзвешенное значение цены за 1 кв.м.</i>	515,48	231,03	89,33
<i>Итоговое значение цены за 1 кв.м.</i>	836		

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК К/Н 03:24:031702:522			
<i>Общая валовая коррекция, без учета корректировки на торг (без учета скидки на торг)</i>	-26,813%	-38,701%	-31,475%
<i>Количество корректировок в таблице</i>	2,00	2,00	2,00
<i>Общее количество корректировок</i>	6,00		
<i>Отношение общего количества корректировок к количеству корректировок каждого аналога</i>	3,00	3,00	3,00
<i>Сумма отношений</i>	9,00		
<i>Коэффициент, учитывающий количество корректировок</i>	0,33	0,33	0,33
<i>Средневзвешенное значение цены за 1 кв.м.</i>	2 427,32	1 754,53	1 491,08
<i>Итоговое значение цены за 1 кв.м.</i>	5 673		

Итоговое значение стоимости земельных участков, рассчитанное сравнительным подходом, методом сравнительного анализа:

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК К/Н 03:24:030605:1	
Параметр	Значение
Средневзвешенное значение стоимости 1 кв.м. участка	835,84
Площадь земельного участка, кв.м.	8900
Стоимость оцениваемого земельного участка, руб.	7 439 013,85
Стоимость оцениваемого земельного участка округленно, руб.	7 439 014



ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК К/Н 03:24:031702:522	
Параметр	Значение
Средневзвешенное значение стоимости 1 кв.м. участка	5 672,92
Площадь земельного участка, кв.м.	6770
Стоимость оцениваемого земельного участка, руб.	38 405 674,84
Стоимость оцениваемого земельного участка округленно, руб.	38 405 675

4.2.2 Определение рыночной стоимости улучшений в рамках сравнительного подхода

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

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

Подбор и описание объектов-аналогов

Объекты-аналоги для дальнейшего расчета выбраны по принципу сопоставимости, который основан на установлении сходства показателей между объектом оценки и объектами-аналогами. Подбор аналогов приведен в разделе 2.4 настоящего Отчета. Объекты-аналоги отбирались по принципу наибольшей сопоставимости с объектом оценки по основным ценообразующим факторам (функциональному назначению – коммерческое (производственно-складское), местоположение – г. Улан-Удэ, площади – от 50 до 1000 кв.м., и пр.), определенным в разделе анализа рынка, а также по основным физическим и экономическим характеристикам.

Выбор единиц сравнения . Поскольку объекты различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения проданных объектов с оцениваемым



требуется приведение имеющихся данных к общему знаменателю, которым может быть физическая (например 1м²) или экономическая единица. Единицами сравнения объекта недвижимости является цена за 1м². В данном Отчете Оценщик выбрал как единицу сравнения 1 кв.м. общей площади, т.к. это относительная величина и она хорошо отражает различие в выбранных объектах для сравнения и оценки.

- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).

Имеется информация для расчета, содержащая показатели общей площади, то есть известна общая площадь и для объекта оценки, и для объектов-аналогов, поэтому выбирается единица сравнения «цена за единицу общей площади».

- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Оценщик считает обоснованным использование именно удельной цены, а не единицы измерения в качестве единицы сравнения.

Исходя из предложенных основных критериев выбора единицы сравнения, можно сформулировать причины отказа от использования какой-либо единицы сравнения, а именно этаж, полезная площадь и т.д.:

1. Данные единицы сравнения редко используется (практически не используется) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

2. Данные единицы сравнения не являются общими для объекта оценки и объектов-аналогов ввиду отсутствия детальной информации по объектам - аналогам.

3. Данные единицы сравнения не являются удельной характеристикой (удельной ценой), что неоправданно повышает зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.

4. Имеется взаимозависимость единиц сравнения

Определение величины корректировок

Каждый сопоставимый объект-аналог сравнивается с оцениваемым объектом, и в цену сопоставимых объектов вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

В оценочной практике, при оценке объектов недвижимости, принято выделять следующие элементы сравнения:

- передаваемые права
- условия финансирования
- условия продажи
- снижение стоимости в процессе торга
- дата продажи / предложения
- местоположение
- площадь помещений
- функциональное назначение
- качество и состояние внутренней отделки

Состав передаваемых прав.



Все объекты-аналоги, как и объект оценки, передаются в пользование заинтересованным лицам на праве собственности. Корректировка по данному фактору не производилась.

Условия финансирования сделки.

Расчет между сторонами сделки производится за счет собственных средств. Корректировка по данному фактору не производилась.

Условия сделки.

Условия сделки чисто рыночные. Продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на торг

В настоящем отчете, величина корректировки на «цену предложения» для **офисных помещений** определена на основе данных Справочника оценщика недвижимости – 2018 «Офисно-торговая недвижимость и сходные виды объектов». Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л.А. (авторы Лейфер Л.А. и Крайникова Т.В.), Нижний Новгород, 2018г, п. 8.3. Значения скидок на торг на неактивном рынке, таблица 188.

Таблица 188

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены предложений объектов		
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,5%	5,8% - 17,2%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	16,3%	15,3% - 17,3%
3. Высококласная торговая недвижимость	15,9%	15,0% - 16,8%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	19,3%	18,2% - 20,3%

Величина корректировки на «цену предложения» для **производственно-складских помещений** определена на основе данных Справочника оценщика недвижимости – 2018 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки». Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л.А. (авторы Лейфер Л.А. и Крайникова Т.В.), Нижний Новгород, 2018г.

Таблица скидок на цены предложений на неактивном рынке

Показатель	Среднее	Нижняя граница	Верхняя граница
Универсальные производственно-складские объекты	11,50%	10,80%	12,20%

Величина корректировки на «цену предложения» для **жилых помещений** определена на основе данных сети <https://www.statrilt.ru/> и принята в размере 7%.



№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,92	0,98	0,95
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,91	0,97	0,94
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,86	0,97	0,92
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,84	0,95	0,90
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,93	0,99	0,96
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,89	0,97	0,93
7	Парковочное место, машиноместо	0,92	0,96	0,94

Для наглядности, информация о принятых значениях корректировки на торг сведена в таблицу ниже.

Наименование объектов оценки	Размер скидки на торг
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.	-8,00%
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	-16,50%
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	-11,50%
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	-11,50%
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	-11,50%
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	-11,50%
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.	-8,00%
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	-11,50%
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	-11,50%
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	-11,50%

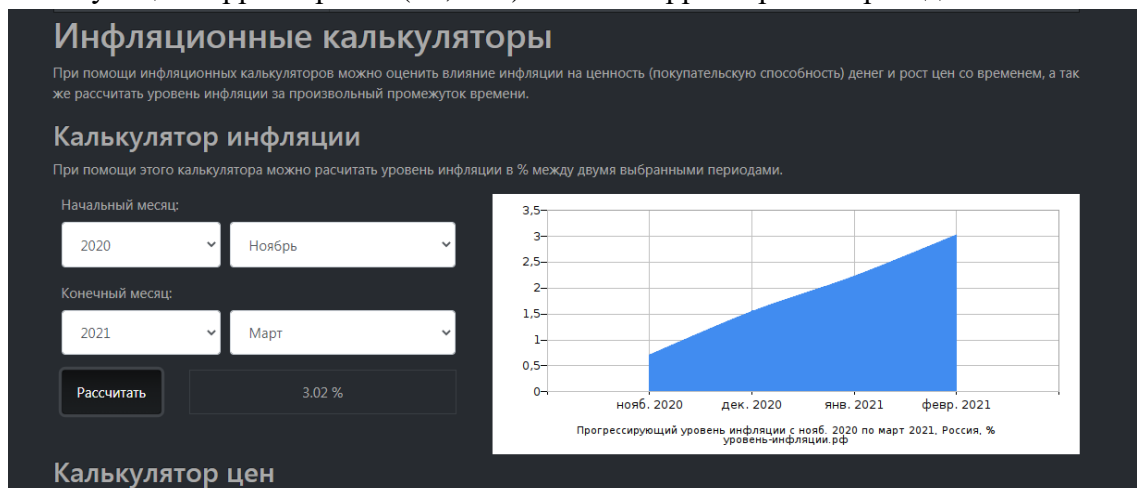
Корректировка на дату выставления на торги/дату продажи

Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен продаж. Составляющими фактора времени являются инфляция или дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т.д.), изменение спроса на объекты недвижимости и др. В российских условиях влияние существенное.

Дата оценки, согласно заданию на оценку 15 марта 2021г. При расчете рыночной стоимости объекта оценки «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» дата предложения одного



из аналогов не сопоставима с датой оценки (07.11.2020), в связи с чем оценщиком внесена соответствующая корректировка (+3,02%). Расчет корректировки приведен ниже:



При расчете остальных объектов оценки, корректировка не требовалась, даты предложения и дата оценки сопоставимы.

Корректировка на местоположение

Местоположение – необходимый элемент сравнения сопоставимых продаж, поскольку в большинстве случаев оказывает существенное воздействие на стоимость объектов недвижимости. Местоположение основной ценно-образующий фактор при определении стоимости недвижимости. Так как объекты аналоги находятся в равных по привлекательности районах горда (городская пром. зона), корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на площадь

Корректировка на площадь строения учитывает разницу в цене (стоимости) в зависимости от площади строений, чем больше площадь, тем ниже удельная стоимость 1 кв.м. объекта оценки. Корректировка на площадь зданий учитывает разницу в цене (стоимости) в зависимости от площади зданий, чем больше площадь, тем ниже удельная стоимость аренды 1,0 кв.м. и на оборот. Стоимость при продаже/аренде недвижимости зависит от ее площади: чем больше площадь объекта оценки по сравнению с аналогичными объектами меньшей площади, тем меньше удельная стоимость при продаже/аренде 1,0 кв.м. объекта оценки. И наоборот. Размер является существенным фактором, определяющим его рыночную стоимость при продаже/аренде.

Согласно общим законам ценообразования, при больших партиях цена за единицу меньше. Поэтому для аналогов с большей площадью применяется повышающая корректировка, а для объектов с меньшей площадью применяется понижающая корректировка. При наличии разницы в площади зданий между объектом оценки и объектами аналогами размер корректировки на площадь рассчитывается на основе данных Справочника оценщика недвижимости – 2018 «Офисно-торговая недвижимость и сходные виды объектов".. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л.А. (авторы Лейфер Л.А. и Крайникова Т.В.), Нижний Новгород, 2018г., п. 6.1. «Элемент сравнения – общая площадь (фактор масштаба)», формула 1.

$$K_m = ((S_{об} / S_{ан})^n - 1) * 100\%, \text{ где:}$$



Км – корректировка на площадь зданий, %;

Соб – общая площадь оцениваемого здания, кв.м.;

Сан – общая площадь зданий объекта аналога, кв.м.;

n – показатель степени (коэффициент торможения), учитывающий нелинейный характер изменения стоимости конкретных типов недвижимого имущества в зависимости от их площади.

Показатель степени (коэффициент торможения) рассчитывается путем установления зависимости между площадью и стоимостью соответствующих объектов:

$$n = \lg(C1/C2) / \lg(P1/P2) \quad \text{Формула 7}$$

где, n – коэффициент торможения;

C1, C2 – стоимости сравнительной единицы недвижимого имущества;

P1, P2 – одноименные параметры недвижимости.

Для наглядности, расчет корректировки на площадь для объектов оценки приведен в табличном варианте ниже.

Наименование объекта оценки	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
	Площадь, м2			
Квартира, назначение: жилое, кадастровый номер 03:24:032002:734	75,1	47,71	58	61
Расчет корректировки на площадь		43,89%	23,03%	18,15%
Здание, назначение: нежилое здание, кадастровый номер: 03:24:031702:471	70,1	70	62	77
Расчет корректировки на площадь		-0,02%	-1,45%	1,12%
Объект недвижимости - гараж, назначение: нежилое, кадастровый номер: 03:24:0317002:551	371,5	67,4	40,2	83,4
Расчет корректировки на площадь		-18,38%	-23,25%	-16,29%
склад, назначение: нежилое, кадастровый номер:03:24:031702:552	76,4	105,2	83,5	208,4
Расчет корректировки на площадь		3,88%	1,06%	12,68%
склад, назначение: нежилое, кадастровый номер:03:24:031702:549	125,4	67,4	40,2	83,4
Расчет корректировки на площадь		-2,07%	-4,72%	6,23%
Здание, назначение: нежилое здание, кадастровый номер: 03:24:032002:93	231	225	262	105
Расчет корректировки на площадь		-0,313%	1,51%	-8,96%
Квартира, назначение: жилое, кадастровый номер 03:24:032002:138	39	29	34,6	37
Расчет корректировки на площадь		13,66%	5,31%	2,30%
Здание, назначение: нежилое здание, кадастровый номер: 03:24:032002:694	207,4	225	262	105
Расчет корректировки на площадь		0,974%	2,82%	-7,78%
Здание, назначение: нежилое здание, кадастровый номер: 03:24:032002:783	505,9	225	262	105
Расчет корректировки на площадь		-9,19%	-7,53%	-17,07%
Здание, назначение: нежилое здание, кадастровый номер: 03:24:032002:930	279,8	225	262	105
Расчет корректировки на площадь		-2,561%	-0,78%	-11,01%



Корректировка на состояние внутренней отделки объекта

Корректировка на уровень (состояние) внутренней отделки учитывает отличия между объектом оценки и объектами аналогами по внутренней отделке, т.е. чем лучше отделка, тем выше величина удельной стоимости арендной платы за использование 1кв.м. объекта недвижимости. Величина корректировки рассчитывается для каждого объекта аналога отдельно.

Поправка на состояние определяется на основании исследований рынка, приведенных в (Справочнике оценщика недвижимости - 2018. под ред. Лейфера Л.А. 21):

Цены производственно-складских объектов		Аналог		
		Хорошее	Удовлетворительное	Неудовлетворительное
Объект оценки	Хорошее	1	1,22	1,72
	Удовлетворительное	0,82	1	1,41
	Неудовлетворительное	0,58	0,71	1

Расчет корректировки на состояние внутренней отделки:

Наименование показателей	Объект оценки - Здание, назначение: нежилое здание, кадастровый номер: 03:24:031702:471, офисное помещение	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Состояние	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Кэф-нт	1	0,82	0,82	0,82
Корректировка, %.		-18,03%	-18,03%	-18,03%
Наименование показателей	Объект оценки - Тех. этаж 9-16, назначение: нежилое здание, кадастровый номер: 03:24:032002:93	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Состояние	Частично черновая отделка, частично благоустроенное помещение (магазин). Информация о конкретном разделении площадей не представлена Заказчиком.	Черновая	Черновая	Требуется ремонт
Кэф-нт	1	1,22	1,22	1,22
Корректировка, %.		18,03%	18,03%	18,03%

Для остальных объектов корректировка по данному факту для объектов аналогов не требуется, поскольку уровень (состояние) внутренней отделки объектов аналогов и объектов оценки сопоставим.

Корректировка на физическое состояние объекта

Критерием оценки физического (технического) состояния в целом и его конструктивных элементов и инженерного оборудования является физический износ. Очевидно, что степень физического износа объекта влияет на его стоимость с точки зрения потребительских качеств. Корректировка на физическое состояние учитывает отличия между оцениваемым объектом и аналогами по внутренней отделке, т.е. чем лучше отделка, тем выше величина удельной стоимости арендной платы за использование 1кв.м. объекта недвижимости. Величина корректировки рассчитывается для каждого объекта аналога отдельно. В настоящем отчете, корректировка по данному факту для объектов аналогов не требуется, поскольку физическое (техническое) состояние объектов аналогов и объекта оценки одинаковый.



Корректировка на этаж. В сборнике «Справочник оценщика недвижимости», под редакцией Л.А. Лейфер, 2019 г., стр. 200, даны значение корректировки на этаж для жилой недвижимости.

Матрица коэффициентов

Таблица 79

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		аналог				
		средний этаж	первый этаж	последний этаж	мансардный этаж	цокольный этаж
объект оценки	средний этаж	1,00	1,08	1,05	1,10	1,18
	первый этаж	0,93	1,00	0,98	1,02	1,09
	последний этаж	0,95	1,02	1,00	1,04	1,12
	мансардный этаж	0,91	0,98	0,96	1,00	1,07
	цокольный этаж	0,85	0,91	0,89	0,93	1,00

Расчет корректировки на этаж для объекта оценки - Квартира, назначение: жилое, кадастровый номер 03:24:032002:734, площадь 75,1м2.

	Объект оценки	Объект-аналог№1	Объект-аналог№2	Объект-аналог№3
Этаж	1	6	1	6
в %		-7,53%	0,00%	-7,53%

Расчет корректировки на этаж для объекта оценки - Квартира, назначение: жилое, кадастровый номер 03:24:032002:138, площадь 39м2.

	Объект оценки	Объект-аналог№1	Объект-аналог№2	Объект-аналог№3
Этаж	1	9 (из 9)	3 (из 5)	2 (из 11)
в %		-2,04%	-7,53%	-7,53%

Для остальных объектов корректировка по данному факту для объектов аналогов не требуется, поскольку этаж объектов аналогов и объектов оценки сопоставимый.

Корректировка на функциональное назначение и предполагаемое использование

Данная корректировка учитывает различия в цене между объектами недвижимого имущества, а также в величине арендной платы за использование объектов недвижимого имущества по функциональному назначению. В настоящем отчете, корректировка по данному факту для объектов аналогов не требуются, т.к. и объект оценки, и объекты аналоги имеют одинаковое функциональное назначение и предполагаемое использование.

Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью, учитывает отличия между оцениваемым объектом и аналогами по наличию движимого имущества, не связанного с недвижимостью, таких как производственные линии и т.д. В настоящем отчете, корректировка по данному фактору не требуется.

Корректировка на наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость

Корректировка на наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость,



учитывает отличия между оцениваемым объектом и аналогами по наличию других характеристик (элементов), влияющих на стоимость. В настоящем отчете, корректировка по данному фактору не требуется, т.к. объекты оценки и объекты-аналоги не имеют в своем составе каких бы то ни было прочих элементов, существенным образом влияющих на стоимость.

Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

После определения корректирующих коэффициентов и расчета приведенной стоимости аналогов по формулам ниже был произведен расчет средневзвешенной рыночной стоимости 1 кв. м объектов-аналогов по формуле¹:

$$PC_{CP}^A = \frac{\sum_{i=1}^n \gamma_i \times PC_{A,i}}{\sum_{i=1}^n \gamma_i}, \quad \text{Формула 8}$$

где:

PC_{CP}^A – средневзвешенная рыночная стоимость 1 кв. м. объектов-аналогов,

γ_i – весовой коэффициент скорректированной рыночной стоимости 1 кв. м. i -го объекта-аналога,

$PC_{A,i}$ - скорректированная рыночная стоимость 1 кв. м. i -го объекта-аналога.

Значения весовых коэффициентов для скорректированных цен объектов-аналогов определялись обратно-пропорциональной общей валовой коррекции.

Результаты произведенных расчетов приведены ниже в таблицах.

¹Озеров Е. С. «Экономика и менеджмент недвижимости». СПб.: Издательство «МКС», 2003 — 422 с.

Элемент сравнения	Объект оценки Квартира, назначение: жилое, кадастровый номер 03:24:032002:734	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Цена предложения		3 420 000	4 000 000,00	4 400 000,00
Общая площадь объекта	75,1	47,71	58	61
Цена предложения за ед. площади, без НДС		71683,08531	68965,51724	72131,14754
<u>Корректировки</u>				
<i>Дата продажи/предложения</i>	15.03.2021	15.03.2021	15.03.2021	23.02.2021
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость за м2		71683,08531	68965,51724	72131,14754
<i>Факт сделки/предложение</i>	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка		-7,00%	-7,00%	-7,00%
Скорректированная стоимость		66665,26934	64137,93103	67081,96721
<i>Права собственности</i>	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость		66665,26934	64137,93103	67081,96721
<i>Условия финансирования</i>	собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость		66665,26934	64137,93103	67081,96721
<i>Условия продажи</i>	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость		66665,26934	64137,93103	67081,96721



<i>Местоположение (район)</i>	Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, мкр. 140А, д.22, кв. 4	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
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость		66665,26934	64137,93103	67081,96721
<i>Площадь помещений</i>	75,1	47,71	58	61
Корректировка	n = 0,80211	43,89%	23,03%	18,15%
Скорректированная стоимость		95926,79178	78908,05579	79258,25129
<i>Состояние отделки</i>	Черновая	Черновая	Черновая	Черновая
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость		95926,79178	78908,05579	79258,25129
<i>Этаж</i>	1	6	1	6
Корректировка		-7,53%	0,00%	-7,53%
Скорректированная стоимость		88703,50436	78908,05579	73290,10497
<i>Общая величина корректировки, n</i>		29,36%	16,03%	3,62%
Весовые коэффициенты		0,3250	0,3250	0,3500
Средневзвешенное значение цены за 1 кв.м., без НДС		28518,6536	25369,3642	25375,7138
Рыночная стоимость, без НДС		<u>5 952 706</u>		



Элемент сравнения	Объект оценки - Квартира, назначение: жилое, кадастровый номер 03:24:032002:138	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Цена предложения		2 750 000	3 400 000	3 500 000
Общая площадь объекта	39	29	34,6	37
Цена предложения за ед. площади, без НДС		94827,58621	98265,89595	94594,59459
<u>Корректировки</u>				
<i>Дата продажи/предложения</i>	15.03.2021	01.03.2021	17.02.2021	23.02.2021
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость за м2		94827,58621	98265,89595	94594,59459
<i>Факт сделки/предложение</i>	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка		-7,00%	-7,00%	-7,00%
Скорректированная стоимость		88189,65517	91387,28324	87972,97297
<i>Права собственности</i>	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость		88189,65517	91387,28324	87972,97297
<i>Условия финансирования</i>	собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость		88189,65517	91387,28324	87972,97297
<i>Условия продажи</i>	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость		88189,65517	91387,28324	87972,97297



Местоположение (район)	Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, мкр. 140А, д.1, кв. 1	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
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость		88189,65517	91387,28324	87972,97297
Площадь помещений	39	29	34,6	37
Корректировка	n = 0,43224	13,66%	5,31%	2,30%
Скорректированная стоимость		100237,8891	96240,31643	89997,70131
Состояние отделки	Чистовая	Чистовая	Чистовая	Чистовая
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость		100237,8891	96240,31643	89997,70131
Этаж	1	9 (из 9)	3 (из 5)	2 (из 11)
Корректировка		-2,04%	-7,53%	-7,53%
Скорректированная стоимость		98192,21788	88996,42165	83223,68078
Общая величина корректировки, n		4,62%	-9,22%	-12,23%
Весовые коэффициенты		0,3333	0,3333	0,3333
Средневзвешенное значение цены за 1 кв.м., без НДС		32730,7393	29665,4739	27741,2269
Рыночная стоимость, без НДС	<u>3 515 360</u>			



Элемент сравнения	Объект оценки - гараж, назначение: нежилое, кадастровый номер: 03:24:0317002:551	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Цена предложения		900000	750000	900000
Общая площадь здания	371,5	67,4	40,2	83,4
Цена предложения за ед. площади, без НДС		13353,11573	18656,71642	10791,36691
<u>Корректировки</u>				
<i>Дата продажи/предложения</i>	15.03.2021	13.03.2021	18.02.2021	17.02.2021
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость за м2		13353,11573	18656,71642	10791,36691
<i>Факт сделки/предложение</i>	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка		-11,50%	-11,50%	-11,50%
Скорректированная стоимость		11817,50742	16511,19403	9550,359712
<i>Права собственности</i>	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость		11817,50742	16511,19403	9550,359712
<i>Условия финансирования</i>	собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость		11817,50742	16511,19403	9550,359712
<i>Условия продажи</i>	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость		11817,50742	16511,19403	9550,359712



<i>Местоположение (район)</i>	Отдельно стоящее здание по адресу : г. Улан-Удэ, ул. Ключевская д. 31	Республика Бурятия, Улан-Удэ, Ключевская ул., 33 р-н Октябрьский	Республика Бурятия, Улан-Удэ, Октябрьский район	Республика Бурятия, Улан-Удэ, Октябрьский район
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость		11817,50742	16511,19403	9550,359712
<i>Площадь помещений</i>	371,5	67,4	40,2	83,4
Корректировка	n = 0,912469479	-18,38%	-23,25%	-16,29%
Скорректированная стоимость		9645,201654	12672,3244	7994,90652
<i>Состояние</i>	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость		9645,201654	12672,3244	7994,90652
<i>Наличие смотровой ямы</i>	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость		9645,201654	12672,3244	7994,90652
<i>Общая величина корректировки, n</i>		-29,88%	-34,75%	-27,79%
Весовые коэффициенты		0,3333	0,3333	0,3333
Средневзвешенное значение цены за 1 кв.м., без НДС		3215,0672	4224,1081	2664,9688
Рыночная стоимость, без НДС	<u>3 753 690</u>			



Элемент сравнения	Объект оценки склад, назначение: нежилое, кадастровый номер:03:24:031702:549	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Цена предложения		1100000	1 350 000,00	4 700 000,00
Цена предложения без НДС		916 667,00	1 350 000,00	3 916 667,00
Общая площадь здания	125,4	105,2	83,50	208,40
Площадь земельного участка	Не представлена	-	300,00	-
Стоимость земельного участка		-	250753,28	-
Стоимость объекта без учета стоимости земельного участка		916 667,00	1 099 246,72	3 916 667,00
Цена предложения за ед. площади без учета стоимости земельного участка и НДС		8713,564639	13164,63143	18793,98752
<u>Корректировки</u>				
<i>Дата продажи/предложения</i>	15.03.2021	13.03.2021	18.02.2021	17.02.2021
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость за м2		8713,564639	13164,63143	18793,98752
<i>Факт сделки/предложение</i>	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка		-11,50%	-11,50%	-11,50%
Скорректированная стоимость		7711,504705	11650,69881	16632,67896
<i>Права собственности</i>	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость		7711,504705	11650,69881	16632,67896
<i>Условия финансирования</i>	собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость		7711,504705	11650,69881	16632,67896
<i>Условия продажи</i>	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные



Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость		7711,504705	11650,69881	16632,67896
Местоположение (район)	Отдельно стоящее здание по адресу :Республика Бурятия, г Улан-Удэ, ул Ключевская, д 31	Республика Бурятия, Улан-Удэ, Ключевская ул., 33 р-н Октябрьский	Республика Бурятия, Улан-Удэ, Октябрьский район	Республика Бурятия, Улан-Удэ, Октябрьский район
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость		7711,504705	11650,69881	16632,67896
Площадь помещений	125,4	67,4	40,2	83,4
Корректировка	n = 1,038355432	-2,07%	-4,72%	6,23%
Скорректированная стоимость		7551,993267	11100,31387	17669,06735
Состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		7551,993267	11100,31387	17669,06735
Наличие инж. Коммуникаций	Есть возможность подведения	Электрические сети, сети водоснабжения, по границе земельного участка.	Электрические сети, сети водоснабжения, по границе земельного участка.	Электрические сети, сети водоснабжения, по границе земельного участка.
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость		7551,993267	11100,31387	17669,06735
Общая величина корректировки, n		-13,57%	-16,22%	-5,27%
Весовые коэффициенты		0,3333	0,3333	0,3333
Средневзвешенное значение цены за 1 кв.м., без НДС		2517,3311	3700,1046	5889,6891
Рыночная стоимость, без НДС	<u>1 518 233</u>			



Элемент сравнения	Объект оценки - Здание, назначение: нежилое здание, кадастровый номер: 03:24:031702:471	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Цена предложения		3400000	3480000	3542000
Цена предложения без НДС		2 833 334,00	2 900 000,00	2 951 718,00
Общая площадь здания	70,1	70	62	77
Цена предложения за ед. площади без учета НДС		40476,2	46774,19355	38334
<u>Корректировки</u>				
<i>Дата продажи/предложения</i>	15.03.2021	15.03.2021	07.11.2020	15.03.2021
Корректировка		0	3,02%	0
Скорректированная стоимость за м2		40476,2	48186,77419	38334
<i>Факт сделки/предложение</i>	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка		-16,50%	-16,50%	-16,50%
Скорректированная стоимость		33797,627	40235,95645	32008,89
<i>Права собственности</i>	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость		33797,627	40235,95645	32008,89
<i>Условия финансирования</i>	собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость		33797,627	40235,95645	32008,89
<i>Условия продажи</i>	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость		33797,627	40235,95645	32008,89



Местоположение (район)	г. Улан-Удэ, ул. Ключевская д. 43Д строение 1	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
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость		33797,627	40235,95645	32008,89
Площадь помещений	70,1	70	62	77
Корректировка	n = 1,112763833	-0,02%	-1,45%	1,12%
Скорректированная стоимость		33791,88599	39652,31032	32368,49941
Состояние	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка		-18,03%	-18,03%	-18,03%
Скорректированная стоимость		27698,26721	32501,89371	26531,55689
Наличие инж. Коммуникаций	Подведены	Подведены	Подведены	Подведены
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость		27698,26721	32501,89371	26531,55689
Общая величина корректировки, n		-34,55%	-32,96%	-33,41%
Весовые коэффициенты		0,4000	0,3000	0,3000
Средневзвешенное значение цены за 1 кв.м., без НДС		11079,3069	9750,5681	7959,4671
Рыночная стоимость, без НДС	<u>2 018 133</u>			



Элемент сравнения	Объект оценки - склад, назначение: нежилое, кадастровый номер:03:24:031702:552	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Цена предложения		1100000	1 350 000,00	4 700 000,00
Цена предложения без НДС		916 667,00	1 350 000,00	3 916 667,00
Общая площадь здания	76,4	105,2	83,50	208,40
Площадь земельного участка	Не представлена	-	300,00	-
Стоимость земельного участка		-	250753,28	-
Стоимость объекта без учета стоимости земельного участка		916 667,00	1 099 246,72	3 916 667,00
Цена предложения за ед. площади без учета стоимости земельного участка и НДС		8713,564639	13164,63143	18793,98752
<u>Корректировки</u>				
<i>Дата продажи/предложения</i>	15.03.2021	15.03.2021	24.02.2021	15.03.2021
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость за м2		8713,564639	13164,63143	18793,98752
<i>Факт сделки/предложение</i>	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка		-11,50%	-11,50%	-11,50%
Скорректированная стоимость		7711,504705	11650,69881	16632,67896
<i>Права собственности</i>	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость		7711,504705	11650,69881	16632,67896
<i>Условия финансирования</i>	собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость		7711,504705	11650,69881	16632,67896
<i>Условия продажи</i>	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные



Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость		7711,504705	11650,69881	16632,67896
Местоположение (район)	г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, Октябрьский район	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
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость		7711,504705	11650,69881	16632,67896
Площадь помещений	76,4	105,2	83,5	208,4
Корректировка	n = 1,101426	3,88%	1,06%	12,68%
Скорректированная стоимость		8010,707588	11774,55612	18742,30112
Состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость		8010,707588	11774,55612	18742,30112
Наличие инж. Коммуникаций	Электрические сети, сети водоснабжения	Электрические сети, сети водоснабжения, по границе земельного участка.	Электрические сети, сети водоснабжения, по границе земельного участка.	Электрические сети, сети водоснабжения, по границе земельного участка.
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость		8010,707588	11774,55612	18742,30112
Общая величина корректировки, n		-7,62%	-10,44%	1,18%
Весовые коэффициенты		0,3333	0,3333	0,3333
Средневзвешенное значение цены за 1 кв.м., без НДС		2670,2359	3924,8520	6247,4337
Рыночная стоимость, без НДС	<u>981 169</u>			



Элемент сравнения	Объект оценки - Подвальное помещение, назначение: нежилое здание, кадастровый номер: 03:24:032002:783	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Цена предложения		1 569 878,00	4 000 000,00	1 099 000,00
Цена предложения без НДС		1 569 878,00	4 000 000,00	915 834,00
Общая площадь здания	505,9	225	262	105
<u>Корректировки</u>				
<i>Дата продажи/предложения</i>	15.03.2021	09.03.2021	13.03.2021	15.03.2021
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость за м2		6 977,24	15 267,18	8 722,23
<i>Факт сделки/предложение</i>	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка		-11,50%	-11,50%	-11,50%
Скорректированная стоимость		6 174,85	13 511,45	7 719,17
<i>Права собственности</i>	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость		6 174,85	13 511,45	7 719,17
<i>Условия финансирования</i>	собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость		6 174,85	13 511,45	7 719,17
<i>Условия продажи</i>	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость		6 174,85	13 511,45	7 719,17
<i>Местоположение (район)</i>	Помещение в здании по адресу : Республика Бурятия, г Улан-Удэ, мкр 140А, д 22	Республика Бурятия, Улан-Удэ, Забайкальская ул., 8А р-н Октябрьский	Республика Бурятия, Улан-Удэ, ул. Крылова, 4Г р-н Октябрьский	Бурятия респ., Улан-Удэ, р-н Октябрьский, ул. Жердева, 35
Корректировка		0	0	0



Скорректированная стоимость		6 174,85	13 511,45	7 719,17
Площадь помещений	505,9	225	262	105
Корректировка	n = 0,879548413	-9,19%	-7,53%	-17,07%
Скорректированная стоимость		5607,285624	12493,8454	6401,895251
Состояние	Черновая отделка	Черновая	Черновая	Требуется ремонт
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость		5607,285624	12493,8454	6401,895251
Наличие инж. Коммуникаций	Электрические сети, сети водоснабжения	Электрические сети, сети водоснабжения, по границе земельного участка.	Электрические сети, сети водоснабжения, по границе земельного участка.	Электрические сети, сети водоснабжения, по границе земельного участка.
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость		5607,285624	12493,8454	6401,895251
Наличие отдельного входа	Имеется отдельный вход	Имеется отдельный вход	Имеется отдельный вход	Имеется отдельный вход
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость		5607,285624	12493,8454	6401,895251
Общая величина корректировки, n		-20,69%	-19,03%	-28,57%
Весовые коэффициенты		0,3333	0,3333	0,3333
Средневзвешенное значение цены за 1 кв.м., без НДС		1869,0952	4164,6151	2133,9651
Рыночная стоимость, без НДС	<u>4 132 027</u>			

Элемент сравнения	Объект оценки - Подвальное помещение, назначение: нежилое здание, кадастровый	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
-------------------	---	------------------	------------------	------------------



	номер: 03:24:032002:694			
Цена предложения		1 569 878,00	4 000 000,00	1 099 000,00
Цена предложения без НДС		1 569 878,00	4 000 000,00	915 834,00
Общая площадь здания	207,4	225	262	105
Корректировки				
Дата продажи/предложения	15.03.2021	09.03.2021	13.03.2021	15.03.2021
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость за м2		6 977,24	15 267,18	8 722,23
Факт сделки/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка		-11,50%	-11,50%	-11,50%
Скорректированная стоимость		6 174,85	13 511,45	7 719,17
Права собственности	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость		6 174,85	13 511,45	7 719,17
Условия финансирования	собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость		6 174,85	13 511,45	7 719,17
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость		6 174,85	13 511,45	7 719,17
Местоположение (район)	Помещение в здании по адресу : Республика Бурятия, г Улан-Удэ, мкр 140 А, д 21	Республика Бурятия, Улан-Удэ, Забайкальская ул., 8А р-н Октябрьский	Республика Бурятия, Улан-Удэ, ул. Крылова, 4Г р-н Октябрьский	Бурятия респ., Улан-Удэ, р-н Октябрьский, ул. Жердева, 35
Корректировка		0	0	0



Скорректированная стоимость		6 174,85	13 511,45	7 719,17
Площадь помещений	207,4	225	262	105
Корректировка	n = 0,978009795	0,974%	2,82%	-7,78%
Скорректированная стоимость		6 234,995	13 892,474	7 118,558
Состояние	Черновая отделка	Черновая	Черновая	Требуется ремонт
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость		6 234,995	13 892,474	7 118,558
Наличие инж. Коммуникаций	Подведены	Электрические сети, сети водоснабжения, по границе земельного участка.	Электрические сети, сети водоснабжения, по границе земельного участка.	Электрические сети, сети водоснабжения, по границе земельного участка.
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость		6 234,995	13 892,474	7 118,558
Наличие отдельного входа	Имеется отдельный вход	Имеется отдельный вход	Имеется отдельный вход	Имеется отдельный вход
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость		6 234,995	13 892,474	7 118,558
Общая величина корректировки, n		-10,53%	-8,68%	-19,28%
Весовые коэффициенты		0,3333	0,3333	0,3333
Средневзвешенное значение цены за 1 кв.м., без НДС		2078,3318	4630,8246	2372,8526
Рыночная стоимость, без НДС	<u>1 883 609</u>			

Элемент сравнения	Объект оценки - Подвальное помещение, назначение: нежилое здание, кадастровый	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
-------------------	---	------------------	------------------	------------------



	номер: 03:24:032002:694			
Цена предложения		1 569 878,00	4 000 000,00	1 099 000,00
Цена предложения без НДС		1 569 878,00	4 000 000,00	915 834,00
Общая площадь здания	279,8	225	262	105
Корректировки				
Дата продажи/предложения	15.03.2021	09.03.2021	13.03.2021	15.03.2021
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость за м2		6 977,24	15 267,18	8 722,23
Факт сделки/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка		-11,50%	-11,50%	-11,50%
Скорректированная стоимость		6 174,85	13 511,45	7 719,17
Права собственности	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость		6 174,85	13 511,45	7 719,17
Условия финансирования	собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость		6 174,85	13 511,45	7 719,17
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость		6 174,85	13 511,45	7 719,17
Местоположение (район)	Помещение в здании по адресу : Республика Бурятия, г Улан-Удэ, мкр 140 А, д 21	Республика Бурятия, Улан-Удэ, Забайкальская ул., 8А р-н Октябрьский	Республика Бурятия, Улан-Удэ, ул. Крылова, 4Г р-н Октябрьский	Бурятия респ., Улан-Удэ, р-н Октябрьский, ул. Жердева, 35
Корректировка		0	0	0



Скорректированная стоимость		6 174,85	13 511,45	7 719,17
Площадь помещений	279,8	225	262	105
Корректировка	n = 0,943775216	-2,561%	-0,78%	-11,01%
Скорректированная стоимость		6 016,744	13 406,177	6 869,377
Состояние	Черновая отделка	Черновая	Черновая	Требует ремонта
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость		6 016,744	13 406,177	6 869,377
Наличие инж. Коммуникаций	Подведены	Электрические сети, сети водоснабжения, по границе земельного участка.	Электрические сети, сети водоснабжения, по границе земельного участка.	Электрические сети, сети водоснабжения, по границе земельного участка.
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость		6 016,744	13 406,177	6 869,377
Наличие отдельного входа	Имеется отдельный вход	Имеется отдельный вход	Имеется отдельный вход	Имеется отдельный вход
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость		6 016,744	13 406,177	6 869,377
Общая величина корректировки, n		-14,06%	-12,28%	-22,51%
Весовые коэффициенты		0,3333	0,3333	0,3333
Средневзвешенное значение цены за 1 кв.м., без НДС		2005,5812	4468,7256	2289,7925
Рыночная стоимость, без НДС	<u>2 452 195</u>			

Элемент сравнения	Объект оценки Помещение:			
	Технический этаж - 9-16, назначение: нежилое здание, кадастровый номер: 03:24:032002:93			
	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	

Цена предложения		1 569 878,00	4 000 000,00	1 099 000,00
Цена предложения без НДС		1 569 878,00	4 000 000,00	915 834,00
Общая площадь здания	231	225	262	105
Корректировки				
Дата продажи/предложения	15.03.2021	09.03.2021	13.03.2021	15.03.2021
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость за м2		6 977,24	15 267,18	8 722,23
Факт сделки/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка		-11,50%	-11,50%	-11,50%
Скорректированная стоимость		6 174,85	13 511,45	7 719,17
Права собственности	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость		6 174,85	13 511,45	7 719,17
Условия финансирования	собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость		6 174,85	13 511,45	7 719,17
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость		6 174,85	13 511,45	7 719,17
Местоположение (район)	Помещение в здании по адресу : Республика Бурятия, г Улан-Удэ, кв-л 140 А, д 1	Республика Бурятия, Улан-Удэ, Забайкальская ул., 8А р-н Октябрьский	Республика Бурятия, Улан-Удэ, ул. Крылова, 4Г р-н Октябрьский	Бурятия респ., Улан-Удэ, р- н Октябрьский, ул. Жердева, 35
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость		6 174,85	13 511,45	7 719,17
Площадь помещений	231	225	262	105

Корректировка	n = 0,965547448	-0,313%	1,51%	-8,96%
Скорректированная стоимость		6 155,546	13 715,448	7 027,849
Состояние	Частично черновая отделка, частично благоустроенное помещение (магазин). Информация о конкретном разделении площадей не представлена Заказчиком.	Черновая	Черновая	Требует ремонта
Корректировка		18,03%	18,03%	18,03%
Скорректированная стоимость		7 265,390	16 188,343	8 294,970
Наличие инж. Коммуникаций	Подведены	Электрические сети, сети водоснабжения, по границе земельного участка.	Электрические сети, сети водоснабжения, по границе земельного участка.	Электрические сети, сети водоснабжения, по границе земельного участка.
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость		7 265,390	16 188,343	8 294,970
Наличие отдельного входа	Имеется отдельный вход	Имеется отдельный вход	Имеется отдельный вход	Имеется отдельный вход
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость		7 265,390	16 188,343	8 294,970
Общая величина корректировки, n		6,22%	8,04%	-2,43%
Весовые коэффициенты		0,3333	0,3333	0,3333
Средневзвешенное значение цены за 1 кв.м., без НДС		2421,7968	5396,1144	2764,9901
Рыночная стоимость, без НДС	<u>2 444 650</u>			

Таким образом, проведенные анализ и расчеты показывают, что по состоянию на дату оценки объекты оценки имеют следующую рыночную стоимость, определенную сравнительным подходом (округленно):

Наименование объекта оценки	Итоговая величина рыночной стоимости, руб. ²
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
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

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



4.3. Согласование результатов оценки.

В настоящем разделе отчета сводятся воедино все данные (оценочные стоимости, полученные с использованием общепринятых подходов к оценке), полученные в ходе оценки, и делается окончательный вывод или заключение относительно наиболее вероятной рыночной стоимости.

Целью сведения результатов всех использованных подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и тем самым, выработка единой стоимостной оценки.

Преимущества каждого подхода к оценке рассматриваемого объекта недвижимости, определяются по следующим критериям:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца.
2. Тип, качество и общность информации, на основе которой проводится анализ.
3. Способность параметров, используемых методов учитывать конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств.
4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как: расположение, размер, потенциальная доходность.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки произведен при помощи одного подхода к оценке: сравнительного.

Ниже приведены результаты, полученные при расчетах.

Результаты, полученные при расчетах в различных подходах.

Наименование объекта оценки	Доходный подход, руб. без НДС	Сравнительный подход, руб. без НДС	Затратный подход, руб. без НДС
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.	Не применялся	5 952 706	Не применялся
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.	Не применялся	38 405 675	Не применялся
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	Не применялся	2 018 133	Не применялся



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	Не применялся	3 753 690	Не применялся
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	Не применялся	981 169	Не применялся
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	Не применялся	1 518 233	Не применялся
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.	Не применялся	7 439 014	Не применялся
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	Не применялся	2 444 650	Не применялся
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.	Не применялся	3 515 360	Не применялся
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	Не применялся	1 883 609	Не применялся



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	Не применялся	4 132 027	Не применялся
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	Не применялся	2 452 195	Не применялся

Согласно п. 30 ФСО №7 после проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное. По мнению оценщика, возможный диапазон, в котором лежит рыночная стоимость объекта, ограничен понятием уровня существенности отклонения в % от итоговой рыночной стоимости. Согласно материалам, представленным в учебнике «Экспертиза отчетов об оценке» (Каминский А.В.; Ильин М.О.; Лебединский В.И.; Калинкина К.Е.; Лапин М.В. 2014 г., стр. 43), возможный уровень существенности отклонения зависит от оборачиваемости объектов и развитости рынка.

Примеры уровня существенности, % от итоговой стоимости объекта оценки.

Развитость рынка	Оборачиваемость объектов (частота сделок)		
	<i>Низкая</i> (Крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками)	<i>Средняя</i> (Коммерческая недвижимость среднего масштаба)	<i>Высокая</i> (Типичные квартиры и Коммерческие объекты недвижимости малого масштаба)
<i>Низкая</i> (Депрессивные регионы, объекты на значительном удалении от региональных центров)	30	20	15
<i>Средняя</i> (Региональные центры)	25	15	10
<i>Высокая</i> (Города-миллионники, крупные городские агломерации)	20	10	5

Источник: «Экспертиза отчетов об оценке», Каминский А.В.; Ильин М.О.; Лебединский В.И.; Калинкина К.Е.; Лапин М.В. 2014 г. стр.43.

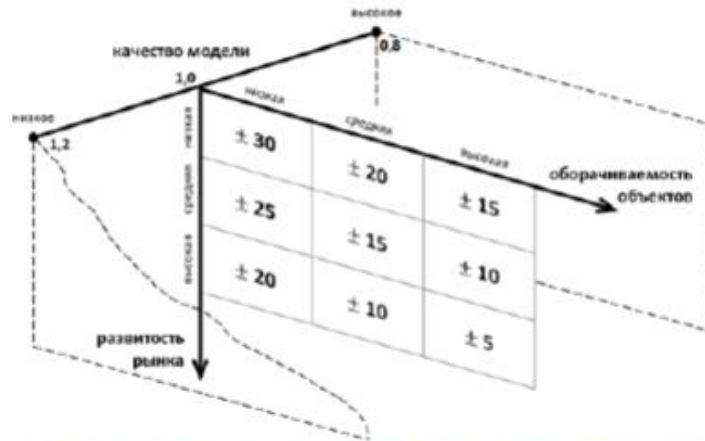


Рис. 1. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %

Характеристика развитости рынка:

- низкая – депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров;
- средняя – региональные центры;
- высокая – города-миллионники, крупные городские агломерации.

Характеристика оборачиваемости объектов:

- низкая – крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками;
- средняя – коммерческая недвижимость среднего масштаба;
- высокая – стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба.

Итоговый интервал определяется по следующей формуле:

$$i = i_{1,2} \times k_3$$

где:

i – итоговый интервал стоимости;

$i_{1,2}$ – интервал стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов);

k_3 - значение критерия 3 (0,8; 1,0 или 1,2).

Для оцениваемого объекта уровень существенности определен в размере 30% = 25%*1,2 от итоговой стоимости объекта оценки.

По мнению оценщика, рыночная стоимость объектов оценки может находиться в интервале (округленно):

от 52 147 523 до 96 845 399



РАЗДЕЛ 5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.

На основании исследования: анализа рынка коммерческой недвижимости г. Улан-Удэ, его особенностей, на основании произведенных расчетов в рамках сравнительного подхода, Оценщиком получен окончательный вывод о наиболее вероятной рыночной стоимости объектов оценки по состоянию на дату оценки - 15.03.2021, округленно:

74 496 461 руб.

(семьдесят четыре миллиона четыреста девяносто шесть тысяч четыреста шестьдесят один)

Наименование объекта оценки	Итоговая величина рыночной стоимости, руб. ³
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
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

³ НДС не облагается, пп.15 п.2 ст.146 НК РФ



Попова Дарья Вячеславна



Оценка проведена с учетом всех ограничений и предпосылок, наложенных условиями исходной задачи. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчете.

Настоящая оценка была произведена в соответствии и на условиях, определенных положениями Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", стандартами оценки.

Оценщик

Д.В. Попова



РАЗДЕЛ 6. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Оценщик, выполнивший данную работу, подтверждает на основании своих знаний и убеждений, что:

- утверждения и факты, содержащиеся в данном отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются личным, независимым и профессиональным;
- у Оценщика не было текущего имущественного интереса, и отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте и отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемыми объектами;
- оплата услуг Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта, и также не связана с заранее predetermined стоимостью или стоимостью, определенной в пользу клиента;
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в отчете были произведены в соответствии с Федеральным законом 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);

Оценщик

Д.В. Попова



ПРИЛОЖЕНИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1. Информация, предоставленная Заказчиком.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2. Документы оценщика