



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

ул. Хохрякова, д. 47, г. Тюмень, Тюменская обл., 625000, т/ф (3452) 533-193
ocenka72@mail.ru, www.ocenka72.ru, ИНН 720 411 2210, КПП 720 301 001, ОГРН 107 720 303 8956

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор
ООО «Центр экономического содействия»



Н. А. Скрипник

15 ноября 2022 года

ОТЧЕТ

№ 7064/22

об определении рыночной стоимости объекта оценки:

- 1) Здание, кадастровый номер 03:24:031702:514, назначение: нежилое, площадь 366,3 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, д. 43 Б, строен. 2;
- 2) Земельный участок, кадастровый номер 03:24:031702:208, площадь 3 500 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для строительства административно-хозяйственного здания, адрес (местонахождение) объекта: Респ. Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская

Заказчик:	Общество с ограниченной ответственностью «МИВАТ»
Дата оценки:	15 ноября 2022 г.
Срок проведения оценки:	07 октября 2022 г. – 15 ноября 2022 г.
Дата составления отчета:	15 ноября 2022 г.

г. Тюмень, 2022



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

15 ноября 2022 г.

Конкурсному управляющему Общества с
ограниченной ответственностью «МИВАТ»
А. С. Барышникову

Уважаемый Артем Сергеевич!

В соответствии с Договором № 282/22 возмездного оказания услуг по оценке от 07 октября 2022 года оценщиками ООО «Центр экономического содействия» произведено определение рыночной стоимости Объекта оценки – 1) Здание, кадастровый номер 03:24:031702:514, назначение: нежилое, площадь 366,3 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, д. 43 Б, строен. 2; 2) Земельный участок, кадастровый номер 03:24:031702:208, площадь 3 500 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для строительства административно-хозяйственного здания, адрес (местонахождение) объекта: Респ. Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская (Далее – Объект оценки).

Определение рыночной стоимости Объекта оценки произведено по состоянию на 15 ноября 2022 года.

Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости Объекта оценки, при использовании различных подходов к оценке, с учетом всех сделанных допущений, ограничений, с учетом округления на дату оценки составляет:

Объект оценки	Рыночная стоимость с учетом НДС (20%), рублей	Рыночная стоимость без учета НДС (20%), рублей
<i>Общая</i>		
1) Здание, кадастровый номер 03:24:031702:514, назначение: нежилое, площадь 366,3 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, д. 43 Б, строен. 2; 2) Земельный участок, кадастровый номер 03:24:031702:208, площадь 3 500 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для строительства административно-хозяйственного здания, адрес (местонахождение) объекта: Респ. Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская	3 419 000,00 (Три миллиона четыреста девятнадцать тысяч) рублей 00 копеек	3 142 666,67 (Три миллиона сто сорок две тысячи шестьсот шестьдесят шесть) рублей 67 копеек
<i>В том числе</i>		
Здание, кадастровый номер 03:24:031702:514, назначение: нежилое, площадь 366,3 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, д. 43 Б, строен. 2	1 658 000,00 (Один миллион шестьсот пятьдесят восемь тысяч) рублей 00 копеек	1 381 666,67 (Один миллион триста восемьдесят одна тысяча шестьсот шестьдесят шесть) рублей 67 копеек
Земельный участок, кадастровый номер 03:24:031702:208, площадь 3 500 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для строительства административно-хозяйственного здания, адрес (местонахождение) объекта: Респ. Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская	1 761 000,00 ¹ (Один миллион семьсот шестьдесят одна тысяча) рублей 00 копеек	

Данное письмо не является отчетом об оценке, а лишь предваряет его.

Методики расчетов, анализ и информация, использованная для оценки стоимости Объекта оценки, представлены в соответствующих разделах Отчета. Отдельные части оценки, приведенные в отчете, не могут трактоваться отдельно, а только в совокупности, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

¹ «Операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения». (Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 г. № 117-ФЗ (ред. от 17.02.2021 г., ст. 146, п. 2, пп. 6).



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Оценка произведена, а отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона об оценочной деятельности в Российской Федерации от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ (с изменениями и дополнениями); общих стандартов оценки, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200 (Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I), Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»; специальных стандартов оценки, определяющих дополнительные требования к порядку проведения оценки (Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611.

Если у Вас возникнут вопросы по методологии оценки, конкретным расчетам или приведенным рассуждениям, просим обращаться непосредственно к нам.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Центр экономического содействия»


Н. А. Скрипник





ОГЛАВЛЕНИЕ

1. <i>ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ</i>	7
1.1. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	7
1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	7
1.2.1. Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке	7
1.2.2. Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке	8
1.2.3. Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке	8
1.3. Итоговая величина стоимости Объекта оценки	8
1.4. Порядковый номер отчета	8
1.5. Дата составления отчета	9
1.6. Основание для проведения оценки	9
1.7. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	9
2. <i>ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ</i>	10
2.1. Объект оценки	10
2.2. Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	10
2.3. Имущественные права на Объект оценки и их ограничения	10
2.4. Сведения об ограничениях (обременениях)	11
2.5. Права, учитываемые при оценке Объекта оценки	11
2.6. Цель оценки	11
2.7. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	11
2.8. Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке	11
2.9. Форма представления итоговой величины стоимости	12
2.10. Вид стоимости	12
2.11. Дата оценки	12
2.12. Срок проведения оценки	12
2.13. Дата осмотра Объекта оценки	12
2.14. Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	12
2.15. Сведения о привлеченных отраслевых экспертах (специалистах, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	12
2.16. Допущения, предположения и ограничивающие условия, на которых основывается оценка	12
2.17. Форма составления отчета об оценке	12
2.18. Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке	12
2.19. Иные специфические требования к отчету об оценке	13
2.20. Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин ..	13
3. <i>ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ</i>	14
3.1. Заявление о соответствии	14
3.2. Заявление о соблюдении	15
3.3. Сведения о контролирующем органе Оценщика	16
4. <i>СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ</i>	17
4.1. Сведения о заказчике оценки	17
4.1.1. Организационно-правовая форма заказчика оценки	17
4.1.2. Полное наименование	17
4.1.3. Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	17
4.1.4. Дата присвоения ОГРН	17
4.1.5. Место нахождения	17



4.1.6.	Сведения о балансовой стоимости Объекта оценки	17
4.2.	Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора	17
4.2.1.	Фамилия, имя, отчество оценщика	17
4.2.2.	Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков.....	17
4.2.3.	Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности.....	17
4.2.4.	Номер и дата выдачи документа, подтверждающего прохождение аттестации по направлению Оценка недвижимости.....	17
4.2.5.	Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	18
4.2.6.	Стаж работы в оценочной деятельности	18
4.2.7.	СНИЛС оценщика.....	18
4.2.8.	Место нахождения оценщика	18
4.2.9.	Номер контактного телефона.....	18
4.2.10.	Адрес электронной почты	18
4.2.11.	ИНН оценщика	18
4.2.12.	Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	18
4.2.12.1.	Организационно-правовая форма	18
4.2.12.2.	Полное наименование	18
4.2.12.3.	ОГРН	18
4.2.12.4.	Дата присвоения ОГРН.....	18
4.2.12.5.	Место нахождения	18
4.2.12.6.	Указание на размер, порядок и основания наступления дополнительной ответственности по отношению к ответственности, установленной гражданским законодательством и статьей 24.6 ФЗ-135 оценщика или юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	18
4.3.	Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	19
5.	<i>ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....</i>	<i>20</i>
5.1.	Ограничения и пределы применения полученного результата	20
5.2.	Допущения, предположения и ограничивающие условия, на которых основывается оценка	20
5.2.1.	Общие допущения и ограничения	20
5.2.2.	Допущения, касающиеся информации об Объекте оценки	22
5.2.3.	Допущения, касающиеся информации об объектах-аналогах	23
6.	<i>ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</i>	<i>24</i>
6.1.	Информация о федеральных стандартах оценки.....	24
6.2.	Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки.....	24
6.3.	Информация о стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки Объекта оценки.....	25
7.	<i>ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</i>	<i>26</i>
7.1.	Количественные и качественные характеристики Объекта оценки	26
7.1.1.	Сведения об имущественных правах	26
7.1.2.	Сведения об обременениях.....	26
7.1.3.	Сведения о физических свойствах Объекта оценки	27
7.1.4.	Факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.....	28
7.1.5.	Сведения об износе и устареваниях Объекта оценки	32
7.1.6.	Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав Объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки Объекта оценки	33



7.1.7.	Информация о текущем использовании Объекта оценки	33
7.1.8.	Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	33
7.1.9.	Сведения о балансовой стоимости Объекта оценки	33
7.2.	Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки.....	33
8.	<i>АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</i>	34
8.1.	Информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости	34
8.1.1.	Информация об экономических и социальных факторах, оказывающих влияние на стоимость Объекта оценки 34	
8.1.2.	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в регионе	35
8.1.3.	Информация об экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость Объекта оценки	36
8.1.4.	Информация о прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость Объекта оценки	36
8.2.	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	36
8.3.	Информация о спросе и предложениях на рынке, к которому относится Объект оценки.....	38
8.4.	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений из сегмента рынка, к которому относится Объект оценки	41
8.5.	Информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости	45
8.6.	Обоснование значений (диапазонов) ценообразующих факторов	45
8.7.	Выводы	51
9.	<i>АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</i>	52
10.	<i>ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</i>	53
10.1.	Описание применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке	53
10.2.	Применение подходов к оценке Объекта оценки с приведением расчетов	53
10.2.1.	Затратный подход	53
10.2.1.1.	Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках затратного подхода	53
10.2.1.2.	Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках затратного подхода	54
10.2.2.	Сравнительный подход.....	63
10.2.2.1.	Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках сравнительного подхода ..	63
10.2.2.2.	Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках сравнительного подхода	64
10.2.3.	Доходный подход.....	74
10.2.3.1.	Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках доходного подхода	74
10.2.3.2.	Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках доходного подхода	74
11.	<i>СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ</i>	75
11.1.	Описание процедуры согласования результатов расчетов, полученных с применением различных подходов	75
11.2.	Обоснование выбора использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода..	75
11.3.	Итоговое значение стоимости Объекта оценки	76
<i>ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ</i>		77



1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

Таблица 1.1. Информация об Объекте оценки (Здание)

Объект оценки	Здание, кадастровый номер 03:24:031702:514, назначение: нежилое, площадь 366,3 кв. м, количество этажей: 1
Назначение	Нежилое
Адрес (местонахождение) Объекта оценки	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, д. 43 Б, строен. 2
Кадастровый (или условный) номер	03:24:031702:514
Площадь, кв. м	366,3
Количество этажей	1
Год завершения строительства	2013
Имущественные права на Объект оценки	Собственность, номер государственной регистрации 03-03-01/109/2014-489 от 21.03.2014 г.
Правообладатель	Общество с ограниченной ответственностью «МИВАТ», ИНН: 0326031540
Существующие ограничения (обременения) права	1) Ипотека, номер государственной регистрации 03-03/001-03/001/009/2015-2125/1 от 02.06.2015 г., срок действия с 02.06.2015 г. по 31.07.2016 г.; 2) Ипотека, номер государственной регистрации 03-03-01/299/2014-143 от 09.07.2014 г., срок действия по 30.06.2017 г.; 3) Ипотека, номер государственной регистрации 03-03/001-03/016/015/2016-387/1 от 14.03.2016 г., срок действия с 14.03.2016 г. по 31.12.2016 г.
Документы, на основании которых составлена информация	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 09.01.2022 г. № КУВИ-001/2022-177193

Таблица 1.2. Информация об Объекте оценки (Земельный участок)

Объект оценки	Земельный участок, кадастровый номер 03:24:031702:208, площадь 3 500 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для строительства административно-хозяйственного здания
Адрес (местонахождение) Объекта оценки	Респ. Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская
Кадастровый (или условный) номер	03:24:031702:208
Площадь, кв. м	3 500
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для строительства административно-хозяйственного здания
Имущественные права на Объект оценки	Собственность, номер государственной регистрации 03-03-01/275/2014-388 от 02.07.2014 г.
Правообладатель	Общество с ограниченной ответственностью «МИВАТ», ИНН: 0326031540
Существующие ограничения (обременения) права	1) Ипотека, номер государственной регистрации 03-03/001-03/001/009/2015-2124/1 от 02.06.2015 г., срок действия с 02.06.2015 г. по 31.07.2016 г.; 2) Ипотека, номер государственной регистрации 03-03-01/299/2014-142 от 09.07.2014 г., срок действия по 30.06.2017 г.; 3) Ипотека, номер государственной регистрации 03-03/001-03/016/015/2016-386/1 от 14.03.2016 г., срок действия с 14.03.2016 г. по 31.12.2016 г.
Документы, на основании которых составлена информация	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 11.01.2022 г. № КУВИ-001/2022-177167

1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

1.2.1. Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Таблица 1.3. Результаты оценки при применении затратного подхода

Объект оценки	Рыночная стоимость с учетом НДС (20%), рублей
Здание, кадастровый номер 03:24:031702:514, назначение: нежилое, площадь 366,3 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, д. 43 Б, строен. 2	1 657 780

1.2.2. Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке

Таблица 1.4. Результаты оценки при применении сравнительного подхода

Объект оценки	Рыночная стоимость без учета НДС (20%), рублей
Земельный участок, кадастровый номер 03:24:031702:208, площадь 3 500 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для строительства административно-хозяйственного здания, адрес (местонахождение) объекта: Респ. Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская	1 760 500

1.2.3. Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке

Доходный подход не применялся

1.3. Итоговая величина стоимости Объекта оценки

Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетом стоимости Объекта оценки, при использовании различных подходов к оценке, с учетом всех сделанных допущений, ограничений, с учетом округления на дату оценки составляет:

Таблица 1.5. Итоговые результаты оценки

Объект оценки	Рыночная стоимость с учетом НДС (20%), рублей	Рыночная стоимость без учета НДС (20%), рублей
<i>Общая</i>		
1) Здание, кадастровый номер 03:24:031702:514, назначение: нежилое, площадь 366,3 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, д. 43 Б, строен. 2; 2) Земельный участок, кадастровый номер 03:24:031702:208, площадь 3 500 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для строительства административно-хозяйственного здания, адрес (местонахождение) объекта: Респ. Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская	3 419 000,00 (Три миллиона четыреста девятнадцать тысяч рублей 00 копеек)	3 142 666,67 (Три миллиона сто сорок две тысячи шестьсот шестьдесят шесть) рублей 67 копеек
<i>В том числе</i>		
Здание, кадастровый номер 03:24:031702:514, назначение: нежилое, площадь 366,3 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, д. 43 Б, строен. 2	1 658 000,00 (Один миллион шестьсот пятьдесят восемь тысяч) рублей 00 копеек	1 381 666,67 (Один миллион триста восемьдесят одна тысяча шестьсот шестьдесят шесть) рублей 67 копеек
Земельный участок, кадастровый номер 03:24:031702:208, площадь 3 500 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для строительства административно-хозяйственного здания, адрес (местонахождение) объекта: Респ. Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская	1 761 000,00 ² (Один миллион семьсот шестьдесят одна тысяча) рублей 00 копеек	

1.4. Порядковый номер отчета

Отчет № 7064/22

² «Операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения». (Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 г. № 117-ФЗ (ред. от 17.02.2021 г., ст. 146, п. 2, пп. 6).



1.5. Дата составления отчета

15 ноября 2022 г.

1.6. Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки Объекта оценки является Договор № 282/22 возмездного оказания услуг по оценке от 07 октября 2022 года, между Обществом с ограниченной ответственностью «МИВАТ», - Заказчиком, с одной стороны, и Обществом с ограниченной ответственностью «Центр экономического содействия» - Исполнителем, с которым Оценщики заключили трудовой договор, с другой стороны.

1.7. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Оценка Объекта оценки произведена исключительно для целей, определенных условиями договора. Результаты оценки стоимости Объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки.

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте Отчета, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью обеих сторон. Заказчик и Исполнитель должны и в дальнейшем соблюдать настоящие условия даже в случае, если право собственности на Объект оценки полностью или частично перейдет к другому лицу.



2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

2.1. Объект оценки

1) Здание, кадастровый номер 03:24:031702:514, назначение: нежилое, площадь 366,3 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, д. 43 Б, строен. 2; 2) Земельный участок, кадастровый номер 03:24:031702:208, площадь 3 500 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для строительства административно-хозяйственного здания, адрес (местонахождение) объекта: Респ. Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская.

Полная характеристика Объекта оценки отражена в разделе 7 настоящего отчета об оценке.

2.2. Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей

В состав Объекта оценки входит – 1) Здание, кадастровый номер 03:24:031702:514, назначение: нежилое, площадь 366,3 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, д. 43 Б, строен. 2; 2) Земельный участок, кадастровый номер 03:24:031702:208, площадь 3 500 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для строительства административно-хозяйственного здания, адрес (местонахождение) объекта: Респ. Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская.

2.3. Имущественные права на Объект оценки и их ограничения

Таблица 2.1. Информация об имущественных правах на Объект оценки (Здание)

Объект оценки	Здание, кадастровый номер 03:24:031702:514, назначение: нежилое, площадь 366,3 кв. м, количество этажей: 1
Адрес (местонахождение) Объекта оценки	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, д. 43 Б, строен. 2
Имущественные права на Объект оценки	Собственность, номер государственной регистрации 03-03-01/109/2014-489 от 21.03.2014 г.
Правообладатель	Общество с ограниченной ответственностью «МИВАТ», ИНН: 0326031540
Документы, на основании которых составлена информация	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 09.01.2022 г. № КУВИ-001/2022-177193

Таблица 2.2. Информация об имущественных правах на Объект оценки (Земельный участок)

Объект оценки	Земельный участок, кадастровый номер 03:24:031702:208, площадь 3 500 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для строительства административно-хозяйственного здания
Адрес (местонахождение) Объекта оценки	Респ. Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская
Имущественные права на Объект оценки	Собственность, номер государственной регистрации 03-03-01/275/2014-388 от 02.07.2014 г.
Правообладатель	Общество с ограниченной ответственностью «МИВАТ», ИНН: 0326031540
Документы, на основании которых составлена информация	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 11.01.2022 г. № КУВИ-001/2022-177167



2.4. Сведения об ограничениях (обременениях)

Таблица 2.3. Информация об ограничениях (обременениях) права на Объект оценки (Здание)

Объект оценки	Здание, кадастровый номер 03:24:031702:514, назначение: нежилое, площадь 366,3 кв. м, количество этажей: 1
Адрес (местонахождение) Объекта оценки	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, д. 43 Б, строен. 2
Существующие ограничения (обременения) права	1) Ипотека, номер государственной регистрации 03-03/001-03/001/009/2015-2125/1 от 02.06.2015 г., срок действия с 02.06.2015 г. по 31.07.2016 г.; 2) Ипотека, номер государственной регистрации 03-03-01/299/2014-143 от 09.07.2014 г., срок действия по 30.06.2017 г.; 3) Ипотека, номер государственной регистрации 03-03/001-03/016/015/2016-387/1 от 14.03.2016 г., срок действия с 14.03.2016 г. по 31.12.2016 г.
Документы, на основании которых составлена информация	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 09.01.2022 г. № КУВИ-001/2022-177193

Таблица 2.4. Информация об ограничениях (обременениях) права на Объект оценки (Земельный участок)

Объект оценки	Земельный участок, кадастровый номер 03:24:031702:208, площадь 3 500 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для строительства административно-хозяйственного здания
Адрес (местонахождение) Объекта оценки	Респ. Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская
Существующие ограничения (обременения) права	1) Ипотека, номер государственной регистрации 03-03/001-03/001/009/2015-2124/1 от 02.06.2015 г., срок действия с 02.06.2015 г. по 31.07.2016 г.; 2) Ипотека, номер государственной регистрации 03-03-01/299/2014-142 от 09.07.2014 г., срок действия по 30.06.2017 г.; 3) Ипотека, номер государственной регистрации 03-03/001-03/016/015/2016-386/1 от 14.03.2016 г., срок действия с 14.03.2016 г. по 31.12.2016 г.
Документы, на основании которых составлена информация	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 11.01.2022 г. № КУВИ-001/2022-177167

2.5. Права, учитываемые при оценке Объекта оценки

Право собственности без учета ограничений (обременений).

2.6. Цель оценки

Определение рыночной стоимости Объекта оценки.

2.7. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения

Результат оценки будет использоваться в качестве независимого экспертного суждения о наиболее вероятной на дату оценки рыночной стоимости имущества, подлежащего реализации на торгах в рамках процедуры банкротства.

2.8. Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке

Оценщику не известны.

2.9. Соблюдение требований законодательства

Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об



оценочной деятельности в Российской Федерации»

2.10. Форма представления итоговой величины стоимости

В виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления, выражена в рублях РФ.

2.11. Вид стоимости

Рыночная стоимость (в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ).

2.12. Дата оценки

15 ноября 2022 г.

2.13. Срок проведения оценки

07 октября 2022 г. – 15 ноября 2022 г.

2.14. Дата осмотра Объекта оценки

15 ноября 2022 г.

2.15. Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации

Заказчиком предоставлены документы, количественно и качественно характеризующие Объект оценки.

2.16. Сведения о привлеченных отраслевых экспертах (специалистах, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)

Отраслевые эксперты не привлекались.

2.17. Допущения, предположения и ограничивающие условия, на которых основывается оценка

Согласно Договору № 282/22 возмездного оказания услуг по оценке от 07 октября 2022 года, допущения, предположения и ограничивающие условия, на которых основывается оценка, отсутствуют.

2.18. Форма составления отчета об оценке

Отчет об оценке составляется на бумажном носителе.

2.19. Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке

Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика.



2.20. Иные специфические требования к отчету об оценке

Не предусмотрены.

**2.21. Необходимость проведения дополнительных исследований и определения
иных расчетных величин**

Не требуется.



3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

3.1. Заявление о соответствии³

Подписавший данный отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

- Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
- Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения к участвующим сторонам.
- Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой величины стоимости, а так же событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
- Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО № 7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611), а также Стандартами и правилами оценочной деятельности АССОЦИАЦИИ «МСО» (обязательны к применению специалистами-оценщиками, являющимися членами Ассоциации «МСО»), утвержденными Наблюдательным советом АССОЦИАЦИИ «МСО», Протокол № 19 от 11.07.2016 г;
- Образование Оценщика соответствует необходимым требованиям.
- Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества.
- Оценщик произвел идентификацию Объекта оценки.
- Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Настоящим сообщаем, что общество с ограниченной ответственностью «Центр экономического содействия» соответствует требованиям, установленными Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. для юридического лица, которое намерено заключить с заказчиком договор на проведение оценки.

Юридическое лицо, которое намерено заключить с заказчиком договор на проведение оценки, обязано иметь в штате не менее двух лиц, соответствующих требованиям части второй статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

ООО «Центр экономического содействия» имеет в штате двух лиц, соответствующих требованиям части второй статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Лицами, осуществляющими, оценочную деятельность признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона (далее –

³ При составлении отчета Оценщик должен соблюдать требованиям МСО. Соответственно, Оценщик должен включить в отчет подписанное оценщиком заявление о соответствии (сертификат стоимости), подтверждающий объективность, непредвзятость, независимость от размера оплаты или от другого вознаграждения, профессиональный вклад, применимость стандартов и другую раскрываемую информацию.



оценщики) (статья 4 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Согласно Статье 15. Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ оценщик обязан:

- Быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков;
- Представлять заказчику информацию о членстве в саморегулируемой организации оценщиков;
- Представлять по требованию заказчика страховой полис и подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности документ об образовании;
- По требованию заказчика предоставлять заверенную саморегулируемой организацией оценщиков выписку из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков, членом которой он является.

3.2. Заявление о соблюдении⁴

При выполнении оценки Объекта оценки, соответствующей требованиям стандартов и Общепринятым принципам оценки (ОППО), Оценщик придерживался всех требований Кодекса поведения МСО, касающихся этики, компетенции, раскрытия информации и составления отчета.

Оценщик, подписавший данный отчет, исходит из своих знаний и убеждений и, в соответствии с имеющимися у него данными, настоящим удостоверяет, что при составлении настоящего отчета соблюдены:

- Требования Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Требования общих стандартов оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200); специальных стандартов оценки, определяющих дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО № 7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611);
- Стандарты и правила оценочной деятельности АССОЦИАЦИИ «МСО» (обязательны к применению специалистами-оценщиками, являющимися членами Ассоциации «МСО»), утвержденные Наблюдательным советом АССОЦИАЦИИ «МСО», Протокол № 19 от 11.07.2016 г.;
- Взносы, установленные саморегулируемой организацией оценщиков, уплачены.

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

Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Центр экономического содействия» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Центр экономического содействия» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в Объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

3.2.2. Сведения о независимости оценщика:

Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной

⁴ Каждый отчет об оценке должен включать заявление о соблюдении (то, что оценка проведена в соответствии с МСО), раскрыть любое отступление от требований МСО и привести объяснение таких отступлений в соответствии с Кодексом поведения МКСО.



деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в Объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

3.3. Сведения о контролирующем органе Оценщика⁵

Мотивированные жалобы на нарушения Оценщиком требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, а также правил деловой и профессиональной этики и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, допущенные при составлении настоящего отчета, следует направлять по адресу:

Саморегулируемая организация Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков»

Юридический адрес: 344022, г. Ростов-на-Дону, ул. Максима Горького, д. 245/26 этаж 6
офис 606

Телефон: (863) 299-42-29.

Адрес электронной почты: sro-mso@mail.ru

Официальный сайт: <http://www.sromso.ru/>

⁵ Контроль за осуществлением оценочной деятельности членами саморегулируемой организации оценщиков проводится ее соответствующим структурным подразделением, состоящим из работников саморегулируемой организации оценщиков, путем проведения плановых и внеплановых проверок (Ст. 24.3 Федерального закона от 29 июля 1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).



4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. Сведения о заказчике оценки

4.1.1. Организационно-правовая форма заказчика оценки

Общество с ограниченной ответственностью

4.1.2. Полное наименование

Общество с ограниченной ответственностью «МИВАТ»

4.1.3. Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)

1060326025231

4.1.4. Дата присвоения ОГРН

22.02.2006 г.

4.1.5. Место нахождения

670013, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, д. 43б, стр. 2, офис 1

4.1.6. Сведения о балансовой стоимости Объекта оценки

Сведения о балансовой стоимости Объекта оценки указаны в п. 7.1.9 настоящего отчета об оценке

4.2. Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора

4.2.1. Фамилия, имя, отчество оценщика

Скрипник Надежда Анатольевна

4.2.2. Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Член саморегулируемой организации Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков», включен в реестр оценщиков 01.02.2022 за регистрационным номером № 1524

тел: (863) 299-42-29, факс: (863) 299-42-30

e-mail: sro-mso@mail.ru

Юридический адрес: 344022, г. Ростов-на-Дону, ул. Максима Горького, д. 245/26 этаж 6 офис 606

4.2.3. Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности

Диплом о профессиональной переподготовке, ПП №793494, от 05.04.2007 г. Курганского государственного университета

4.2.4. Номер и дата выдачи документа, подтверждающего прохождение аттестации по направлению Оценка недвижимости

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 021199-1 от 11.06.2021 г. Срок действия квалификационного аттестата до 11.06.2024 г.



4.2.5. Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика

Полис страхования ответственности оценщика в страховой компании АО «СОГАЗ» № 1522 PL 0025 от 12.07.2022 года. Страховая сумма 3 000 000 (Три миллиона) рублей. Срок действия страхового полиса с 05.08.2022 г. по 04.08.2023 г.

4.2.6. Стаж работы в оценочной деятельности

Стаж работы в оценочной деятельности – с 2007 года

4.2.7. СНИЛС оценщика

090-923-363 71

4.2.8. Место нахождения оценщика

г. Тюмень, ул. Хохрякова, д. 47

4.2.9. Номер контактного телефона

8 (3452) 533-193

4.2.10. Адрес электронной почты

ocenka72@mail.ru

4.2.11. ИНН оценщика

720410843045

4.2.12. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

4.2.12.1. Организационно-правовая форма

Общество с ограниченной ответственностью

4.2.12.2. Полное наименование

Общество с ограниченной ответственностью «Центр экономического содействия»

4.2.12.3. ОГРН

1077203038956

4.2.12.4. Дата присвоения ОГРН

02.07.2007 г.

4.2.12.5. Место нахождения

г. Тюмень, ул. Хохрякова, д. 47

4.2.12.6. Указание на размер, порядок и основания наступления дополнительной ответственности по отношению к ответственности, установленной гражданским законодательством и статьей 24.6 ФЗ-135 оценщика или юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

Полис страхования ответственности оценщиков в страховой компании АО «СОГАЗ» № 1521 PL 0054 от 14 декабря 2021 года. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей. Срок действия страхового полиса с 01.01.2022 г. по 31.12.2022 г.



4.3. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

Не привлекались.



5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

5.1. Ограничения и пределы применения полученного результата

Оценка Объекта оценки произведена исключительно для целей, определенных условиями договора. Результаты оценки стоимости Объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки.

Нижеследующие допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего Отчета.

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте Отчета, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью обеих сторон. Настоящие условия распространяются и на правопреемника, то есть на администрацию и исполнителей Сторон. Заказчик и Исполнитель должны и в дальнейшем соблюдать настоящие условия даже в случае, если право собственности на Объект оценки полностью или частично перейдет к другому лицу.

5.2. Допущения, предположения и ограничивающие условия, на которых основывается оценка

5.2.1. Общие допущения и ограничения

- Оценщик исходит из того, что предоставленная Заказчиком информация и данные являются точными и достоверными. Информация, предоставленная Заказчиком, не заверена в установленном порядке (органом выдавшем документ или нотариально). Ввиду этого, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и заявляет, что выводы о стоимости Объекта оценки были сделаны на основании документов предоставленных Заказчиком и заверенных печатью и/или подписью Заказчика/представителя Заказчика, а стоимость, полученная в результате расчетов действительна только в случае полной идентичности документов предоставленных Заказчиком и документов заверенных в установленном порядке (органом выдавшем документ или нотариально).

Перед оценщиками не ставилась задача, и он не проводил как часть настоящего исследования специальные экспертизы – юридическую экспертизу правового положения оцениваемого объекта, строительно-техническую и технологическую экспертизу оцениваемого объекта, санитарно-гигиеническую и экологическую экспертизу.

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

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

- Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно



обнаружить иным путем, кроме как путем визуального осмотра, изучения предоставленной документации или другой информации.

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

- При оценке выводы делались на основании того допущения, что владелец управляет имуществом, исходя из своих наилучших интересов.

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

- Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку (п. 1 ФСО VI). Мнение оценщика относительно стоимости Объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

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

- В отчете об оценке итоговое значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке представлено в округленной форме по правилам округления.

- Рыночную стоимость следует понимать как стоимость актива, рассчитанную безотносительно к затратам на его покупку или продажу и без учета любых связанных со сделкой налогов.

«Безотносительно к затратам на его покупку или продажу» - рыночная стоимость понимается как стоимость актива, определенная без учета затрат, связанных с продажей или покупкой, и без компенсации расходов по проведению маркетинга и других затрат, связанных с заключением сделки.

«Без учета любых связанных со сделкой налогов» - сформулированное в оценочной деятельности определение рыночной стоимости не включает в себя величину НДС, как отдельного элемента. Рыночная стоимость, является величиной, формируемой рынком, и не зависит от системы налогообложения, применяемой собственником или покупателем Объекта оценки. В случае, если собственник или покупатель Объекта оценки является плательщиком НДС, предполагается, что данный налог входит в определенную в отчете величину стоимости прав на Объект оценки.

При определении налоговой базы по налогу на добавленную стоимость в отношении имущества, реализуемого по цене, исчисленной на основе рыночной стоимости, определенной независимым оценщиком, следует исходить из того, что эта стоимость включает налог на добавленную стоимость. В связи с этим порядок исчисления и уплаты налога на добавленную стоимость при реализации имущества, не приводит к увеличению рыночной стоимости этого имущества на соответствующую сумму налога. (Письмо Министерства финансов РФ от 19.10.2009 г. № 03-07-172/147).

- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором на оценку и целями оценки или дополнительными соглашениями (в



устной или письменной форме). Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к Объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.

- Заказчик принимает условие освободить и обезопасить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих от иска третьих сторон к Заказчику вследствие легального использования третьими сторонами данного отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе составления данного отчета.

- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

- Отчет об оценке предназначен только для определенного круга пользователей. Оценщик не несет ответственности за распространение, Заказчиком данных (включая результаты оценки) отчета об оценке, на использование которого были наложены соответствующие ограничения. Ни отчет целиком, ни одна из его частей не могут распространяться среди населения посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без получения на то предварительного письменного согласия исполнителя работ.

- Оценщик не занимается измерениями физических параметров Объекта оценки и его частей/элементов (все данные, технические характеристики, размеры, масса и т.п., содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

- Данная оценка актуальна только на дату проведения оценки.

- Стоимость, оцениваемая здесь, может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки).

- Мы не принимаем на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости.

5.2.2. Допущения, касающиеся информации об Объекте оценки

- Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание имущественных прав на Объект оценки. Объект оценки и имущественные права на них рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений.

- При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на рыночную стоимость Объекта оценки. На Оценщике не лежит обязанность по обнаружению подобных факторов.

- Источником информации о количественных и качественных характеристиках Объекта оценки является предоставленный Заказчиком пакет документов. Для уточнения и получения недостающих данных Оценщик обращается к Заказчику. Установление Оценщиком количественных и качественных характеристик Объекта оценки, в том числе путем визуального освидетельствования (осмотра), не предусмотрено Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральными стандартами оценочной деятельности. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики Объекта оценки, что предполагает изучение данных, предоставленных Заказчиком.

- Оценщик будет исходить из того, что на Объект оценки имеются все подлежащие оценке



права в соответствии с действующим законодательством. Анализ правоустанавливающих документов, состава и качества прав на Объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Объект оценки будет рассматриваться как свободный от каких-либо претензий и обременений, кроме, оговоренных в отчете.

- Отсутствие копий правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов, и иных документов не оказывает существенного влияния на точность и обоснованность результатов оценки для целей установления рыночной стоимости.

- Принимая во внимание, что при оценке рыночной стоимости отсутствие информации о балансовой стоимости Объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, не является ценообразующим фактором и не может исказить характеристики Объекта оценки, оценка производится с учетом допущения, о том, что отсутствие указанной информации не оказывает влияния на точность и обоснованность расчетов и не приводит к недостоверности проведенной оценки.

- Оценщик не занимается измерениями физических параметров Объекта оценки и его частей/элементов (все данные, технические характеристики, размеры, масса и т.п., содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

5.2.3. Допущения, касающиеся информации об объектах-аналогах

- Информация, опубликованная в официальных средствах массовой информации (газеты, журналы, Интернет - источники), а также полученная Оценщиком от агентств недвижимости, считается достоверной, если у Оценщика нет оснований считать иначе.

- Оценщик не гарантирует неизменность сведений, использованных при сборе рыночной информации, с течением времени и во всех возможных случаях сохраняет копии источников информации.

- При сборе рыночной информации Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на величину стоимости объекта недвижимости. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов.

- В случае уточнения характеристик объектов-аналогов по телефону у продавца объекта, Оценщик считает данную информацию достоверной и использует ее при проведении оценки.

- В настоящем отчете все расчеты выполнены с помощью программы Microsoft Excel. В офисной программе Excel планки погрешностей могут показывать стандартную величину погрешности, относительную ошибку (5%) или стандартное отклонение, данное разъяснение есть на официальном сайте <http://office.microsoft.com/ru-ru/excel-help/>.



6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

6.1. Информация о федеральных стандартах оценки

В настоящее время утверждены Приказами Минэкономразвития России и действуют следующие федеральные стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО № II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО № III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 326;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования» (ФСО № 10), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 328;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности» (ФСО № 11), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 22.06.2015 г. № 385.

6.2. Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

В соответствии с требованиями ст. 20 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г., стандарты оценки, перечисленные в пункте 6.1. настоящего отчета, разработанные и утвержденные Правительством Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации, обязательны к применению субъектами оценочной деятельности.

Поскольку оценщик является членом Ассоциации «МСО» для целей определения рыночной стоимости Объекта оценки помимо федеральных стандартов оценки применяются стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «МСО», утвержденные Наблюдательным советом Ассоциации «МСО», Протокол № 19 от 11.07.2016 г.



6.3. Информация о стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки Объекта оценки

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО № II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО № III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Стандарты и правила оценочной деятельности АССОЦИАЦИИ «МСО» (обязательны к применению специалистами-оценщиками, являющимися членами Ассоциации «МСО»), утвержденные Наблюдательным советом АССОЦИАЦИИ «МСО», Протокол № 19 от 11.07.2016 г.



7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Объектом оценки в рамках настоящего отчета является: 1) Здание, кадастровый номер 03:24:031702:514, назначение: нежилое, площадь 366,3 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, д. 43 Б, строен. 2; 2) Земельный участок, кадастровый номер 03:24:031702:208, площадь 3 500 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для строительства административно-хозяйственного здания, адрес (местонахождение) объекта: Респ. Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская.

7.1.1. Сведения об имущественных правах

Таблица 7.1. Информация об имущественных правах на Объект оценки (Здание)

Объект оценки	Здание, кадастровый номер 03:24:031702:514, назначение: нежилое, площадь 366,3 кв. м, количество этажей: 1
Адрес (местонахождение) Объекта оценки	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, д. 43 Б, строен. 2
Имущественные права на Объект оценки	Собственность, номер государственной регистрации 03-03-01/109/2014-489 от 21.03.2014 г.
Правообладатель	Общество с ограниченной ответственностью «МИВАТ», ИНН: 0326031540
Документы, на основании которых составлена информация	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 09.01.2022 г. № КУВИ-001/2022-177193

Таблица 7.2. Информация об имущественных правах на Объект оценки (Земельный участок)

Объект оценки	Земельный участок, кадастровый номер 03:24:031702:208, площадь 3 500 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для строительства административно-хозяйственного здания
Адрес (местонахождение) Объекта оценки	Респ. Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская
Имущественные права на Объект оценки	Собственность, номер государственной регистрации 03-03-01/275/2014-388 от 02.07.2014 г.
Правообладатель	Общество с ограниченной ответственностью «МИВАТ», ИНН: 0326031540
Документы, на основании которых составлена информация	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 11.01.2022 г. № КУВИ-001/2022-177167

7.1.2. Сведения об обременениях

Ограничения (обременения) — это наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества, например:

- Сервитут;
- Ипотека (залог предприятия, строения, здания, сооружения или иного объекта, непосредственно связанного с землей, вместе с соответствующим земельным участком или правом пользования им);
- Доверительное управление;
- Аренда;
- Концессионное соглашение (форма государственно-частного партнерства, вовлечение частного сектора в эффективное управление государственной собственностью или в оказание услуг, обычно оказываемых государством, на взаимовыгодных условиях);



- Арест имущества и другие.

Таблица 7.3. Информация об ограничениях (обременениях) права на Объект оценки (Здание)

Объект оценки	Здание, кадастровый номер 03:24:031702:514, назначение: нежилое, площадь 366,3 кв. м, количество этажей: 1
Адрес (местонахождение) Объекта оценки	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, д. 43 Б, строен. 2
Существующие ограничения (обременения) права	1) Ипотека, номер государственной регистрации 03-03/001-03/001/009/2015-2125/1 от 02.06.2015 г., срок действия с 02.06.2015 г. по 31.07.2016 г.; 2) Ипотека, номер государственной регистрации 03-03-01/299/2014-143 от 09.07.2014 г., срок действия по 30.06.2017 г.; 3) Ипотека, номер государственной регистрации 03-03/001-03/016/015/2016-387/1 от 14.03.2016 г., срок действия с 14.03.2016 г. по 31.12.2016 г.
Документы, на основании которых составлена информация	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 09.01.2022 г. № КУВИ-001/2022-177193

Таблица 7.4. Информация об ограничениях (обременениях) права на Объект оценки (Земельный участок)

Объект оценки	Земельный участок, кадастровый номер 03:24:031702:208, площадь 3 500 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для строительства административно-хозяйственного здания
Адрес (местонахождение) Объекта оценки	Респ. Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская
Существующие ограничения (обременения) права	1) Ипотека, номер государственной регистрации 03-03/001-03/001/009/2015-2124/1 от 02.06.2015 г., срок действия с 02.06.2015 г. по 31.07.2016 г.; 2) Ипотека, номер государственной регистрации 03-03-01/299/2014-142 от 09.07.2014 г., срок действия по 30.06.2017 г.; 3) Ипотека, номер государственной регистрации 03-03/001-03/016/015/2016-386/1 от 14.03.2016 г., срок действия с 14.03.2016 г. по 31.12.2016 г.
Документы, на основании которых составлена информация	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 11.01.2022 г. № КУВИ-001/2022-177167

7.1.3. Сведения о физических свойствах Объекта оценки

Сведения о физических свойствах Объекта оценки, представлены в ниже следующей таблице. Описание недвижимого имущества составлено на основании документов, предоставленных Заказчиком.

Таблица 7.5. Информация об Объекте оценки (Здание)

Объект оценки	Здание, кадастровый номер 03:24:031702:514, назначение: нежилое, площадь 366,3 кв. м, количество этажей: 1
Назначение	Нежилое
Адрес (местонахождение) Объекта оценки	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, д. 43 Б, строен. 2
Кадастровый (или условный) номер	03:24:031702:514
Площадь, кв. м	366,3
Количество этажей	1
Год завершения строительства	2013
Имущественные права на Объект оценки	Собственность, номер государственной регистрации 03-03-01/109/2014-489 от 21.03.2014 г.
Правообладатель	Общество с ограниченной ответственностью «МИВАТ», ИНН: 0326031540
Существующие ограничения (обременения) права	1) Ипотека, номер государственной регистрации 03-03/001-03/001/009/2015-2125/1 от 02.06.2015 г., срок действия с 02.06.2015 г. по 31.07.2016 г.; 2) Ипотека, номер государственной регистрации 03-03-01/299/2014-143 от 09.07.2014 г., срок действия по 30.06.2017 г.; 3) Ипотека, номер государственной регистрации 03-03/001-03/016/015/2016-387/1 от 14.03.2016 г., срок действия с 14.03.2016 г. по 31.12.2016 г.
Документы, на основании которых составлена информация	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 09.01.2022 г.



№ КУВИ-001/2022-177193

Таблица 7.6. Информация об Объекте оценки (Земельный участок)

Объект оценки	Земельный участок, кадастровый номер 03:24:031702:208, площадь 3 500 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для строительства административно-хозяйственного здания
Адрес (местонахождение) Объекта оценки	Респ. Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская
Кадастровый (или условный) номер	03:24:031702:208
Площадь, кв. м	3 500
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для строительства административно-хозяйственного здания
Имущественные права на Объект оценки	Собственность, номер государственной регистрации 03-03-01/275/2014-388 от 02.07.2014 г.
Правообладатель	Общество с ограниченной ответственностью «МИВАТ», ИНН: 0326031540
Существующие ограничения (обременения) права	1) Ипотека, номер государственной регистрации 03-03/001-03/001/009/2015-2124/1 от 02.06.2015 г., срок действия с 02.06.2015 г. по 31.07.2016 г.; 2) Ипотека, номер государственной регистрации 03-03-01/299/2014-142 от 09.07.2014 г., срок действия по 30.06.2017 г.; 3) Ипотека, номер государственной регистрации 03-03/001-03/016/015/2016-386/1 от 14.03.2016 г., срок действия с 14.03.2016 г. по 31.12.2016 г.
Документы, на основании которых составлена информация	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 11.01.2022 г. № КУВИ-001/2022-177167

7.1.4. Факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Улан-Удэ — город в России, столица Республики Бурятия. Город республиканского значения, образует городской округ город Улан-Удэ.

Крупный культурный, научный, промышленный центр Восточной Сибири (географический регион). В административном отношении с 2018 года входит в Дальневосточный федеральный округ (ДФО), где является третьим по численности населения городом, уступая только Владивостоку и Хабаровску.

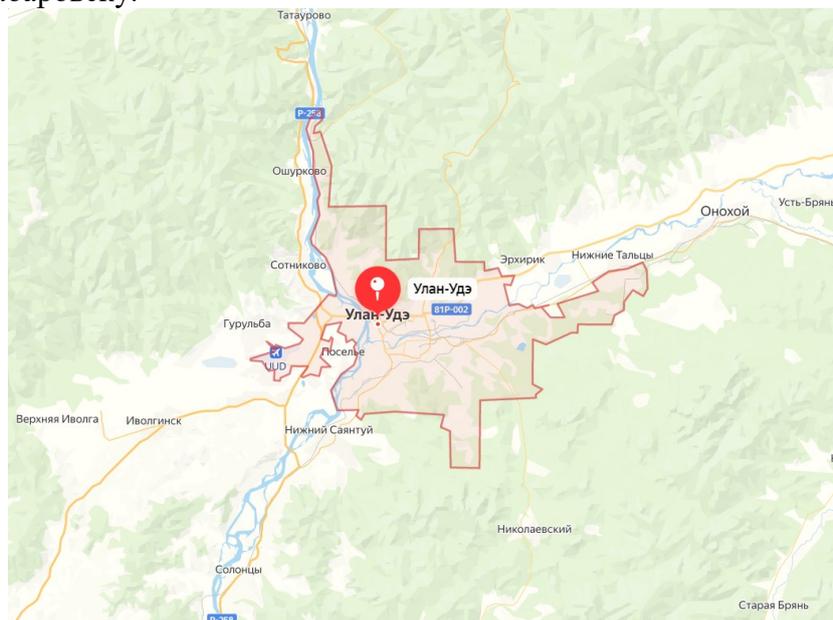


Рисунок 7.1. Местонахождение города Улан-Удэ



Улан-Удэ расположен в Западном Забайкалье, при впадении реки Уды в Селенгу, в ста километрах к востоку от Байкала, в 5 532 км от Москвы. Город раскинулся в Иволгино-Удинской впадине, которая представляет собой зажатую между горами слабохолмистую равнину, вытянутую с юго-запада на северо-восток и ограниченную с северо-запада отрогами хребта Хамар-Дабан, с севера — хребтом Улан-Бургасы, с юго-востока — хребтами Ганзуринский и Цаган-Дабан.

Улан-Удэ входит в одну из двенадцати пар городов-антиподов в мире — его антиподом является чилийский город Пуэрто-Наталес.

Город является центром Улан-Удэнской агломерации, включающей в себя 4 муниципальных района Республики Бурятия, прилегающих к столице: Иволгинский, Прибайкальский, Заиграевский, Тарбагатайский.

Климат города резко континентальный засушливый, что объясняется его удалённостью от больших водоёмов (в частности, озеро Байкал от города заслоняют горные хребты Хамар-Дабан и Улан-Бургасы), расположением города в межгорной котловине и нахождением его в центре обширного евразийского материка. Климатическая зима в городе длится более пяти месяцев, начинаясь в конце октября и заканчиваясь в начале апреля (см. таблицу). В холодный период года в Восточной Сибири получает развитие Сибирский антициклон, возникающий в октябре и исчезающий в апреле. Вследствие этого зимний период в городе характеризуется большим количеством солнечных дней и слабыми ветрами. Из-за отсутствия ветров воздух в Иволгино-Удинской межгорной впадине застаивается и охлаждается, вследствие чего зимние температуры воздуха бывают достаточно низкими, однако благодаря низкой влажности воздуха переносятся относительно легко. Количество осадков в этот период относительно мало, основные снегопады выпадают в первой половине зимы (ноябрь-декабрь).

Для города характерен высокий уровень солнечной радиации, ежегодное число часов с солнцем здесь очень высоко (более 2 400 часов); по этому показателю город примерно соответствует таким южным городам России, как Анапа или Находка. Средняя влажность воздуха (76—77%) в ноябре — январе, минимальная (49%) — в мае. В году 155 дней с осадками. За год на территории города Улан-Удэ выпадает в среднем 265 мм осадков, основное их количество приходится на лето. Максимум осадков наблюдается в августе (68 мм); минимум (3 мм) — в феврале — марте.

Среднегодовая температура: $-0,1^{\circ}\text{C}$. Среднегодовая скорость ветра: 2,0 м/с. Среднегодовая влажность воздуха: 67%. Солнечное сияние 2 424 ч.

Климат Улан-Удэ													
Показатель	Янв.	Фев.	Март	Апр.	Май	Июнь	Июль	Авг.	Сен.	Окт.	Новб.	Дек.	Год
Абсолютный максимум, °C	-0,4	8,4	18,4	28,7	35,6	40,0	40,6	39,7	32,2	24,7	10,4	5,2	40,6
Средний максимум, °C	-17,9	-10,9	-0,3	9,8	18,7	24,5	26,6	23,6	16,5	6,9	-5	-14,6	6,5
Средняя температура, °C	-23,3	-18	-7,4	2,4	10,6	16,9	19,8	17,1	9,6	0,7	-10,1	-19,3	-0,1
Средний минимум, °C	-27,6	-23,9	-13,7	-3,7	3,6	10,5	14,2	11,8	4,3	-4	-14,2	-23,2	-5,5
Абсолютный минимум, °C	-54,4	-44,9	-40,4	-28	-15,1	-3,9	1,2	-4	-11,4	-27,9	-38	-48,8	-54,4
Норма осадков, мм	5	3	3	6	18	43	65	68	28	7	10	9	265
Средняя влажность, %	77	75	66	53	49	57	64	69	68	68	76	78	67
Средняя скорость ветра, м/с	1,3	1,4	1,9	2,8	2,7	2,5	2,3	1,9	2,0	1,9	1,8	1,5	2,0

Источник: *Погода и климат*

Рисунок 7.2. Климат города Улан-Удэ

История города началась с основания в 1666 году русскими казаками зимовья Удинское, построенного для сбора ясака с местных тунгусских родов и располагавшегося на высоком правом берегу реки Уды, близ её устья.

С 1678 года известен как Удинский острог.



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

В 1689 году превращён в крепость Верхнеудинскую. В 1690 году острог получил статус города и название Удинск, в 1735 году поселение было переименовано в Верхнеудинск.

В 1775 году получил статус города и герб согласно Грамоте вольностей городам Екатерины II, с 1783 года — уездный город Иркутской губернии. В XVIII—начале XX веков — административный, военный, культурный, торгово-промышленный центр Западного Забайкалья — Забайкальской области, а также административный центр Верхнеудинского уезда.

После 1917 года Верхнеудинск — центр Прибайкальской губернии; в апреле-октябре 1920 года — столица Дальневосточной республики (ДВР); с 30 мая 1923 года — столица Бурят-Монгольской АССР.

27 июля 1934 года постановлением Президиума ЦИК СССР переименован в Улан-Удэ (бур. Улаан Үдэ — Красная Уда).

С 7 июля 1957 года в связи с переименованием республики стал столицей Бурятской АССР.

С 27 марта 1992 года Улан-Удэ — столица субъекта Российской Федерации Республики Бурятия.

Численность населения										
1695	1770 ^[40]	1820 ^[41]	1825	1829	1835	1851	1856 ^[42]	1860 ^[43]	1882	1890 ^[44]
1981	↗4706	↘3000	↘2024	↗2972	↗3544	↗3746	↘3400	↗4032	↗4130	↗5223
1897 ^[42]	1915	1917	1923	1926 ^[45]	1931 ^[46]	1933 ^[47]	1937 ^[45]	1939 ^[48]	1956 ^[49]	1959 ^[50]
↗8086	↗17 200	↗21 582	↗22 401	↗29 425	↗44 001	↗55 800	↗115 992	↗125 690	↗158 000	↗175 172
1960 ^[31]	1961 ^[31]	1962 ^[31]	1963 ^[31]	1964 ^[31]	1965 ^[31]	1966 ^[31]	1967 ^[31]	1968 ^[31]	1969 ^[31]	1970 ^[51]
↗179 700	↗187 300	↗196 100	↗200 400	↗209 000	↗214 900	↗221 100	↗229 600	↗238 500	↗246 300	↗253 569
1971 ^[31]	1972 ^[31]	1973 ^[31]	1974 ^[31]	1975 ^[52]	1976 ^[31]	1977 ^[31]	1978 ^[31]	1979 ^[53]	1980 ^[31]	1981 ^[31]
↗258 900	↗265 300	↗272 400	↗278 800	↗289 000	↗289 200	↗293 700	↗297 600	↗300 370	↗303 200	↗307 100
1982 ^[31]	1983 ^[31]	1984 ^[31]	1985 ^[31]	1986 ^[54]	1987 ^[55]	1988 ^[31]	1989 ^[56]	1990 ^[57]	1991 ^[31]	1992 ^[54]
↗311 500	↗316 200	↗322 000	↗327 000	↗333 000	↗351 000	↘345 200	↗352 530	↗358 000	↗361 700	↗366 000
1993 ^[54]	1994 ^[54]	1995 ^[31]	1996 ^[31]	1997 ^[56]	1998 ^[31]	1999 ^[59]	2000 ^[60]	2001 ^[61]	2002 ^[62]	2003 ^[31]
↘365 000	↘365 000	↘363 300	↗364 600	↗370 000	↘366 100	↗371 400	↘370 400	↘368 900	↗374 854	↘359 300
2004 ^[63]	2005 ^[64]	2006 ^[65]	2007 ^[66]	2008 ^[67]	2009 ^[68]	2010 ^[69]	2011 ^[70]	2012 ^[71]	2013 ^[72]	2014 ^[73]
↘356 500	↘352 600	↘347 800	↘343 000	↘340 800	↘340 247	↗404 426	↗405 799	↗411 646	↗416 079	↗421 453
2015 ^[74]	2016 ^[75]	2017 ^[76]	2018 ^[77]	2019 ^[78]	2020 ^[79]	2021 ^[3]				
↗426 650	↗430 550	↗431 922	↗434 869	↗435 496	↗439 128	↘437 565				

Рисунок 7.3. Численность населения города Улан-Удэ

На территории города действует значительное количество промышленных и торговых предприятий, среди них:

Добыча полезных ископаемых:

- АО «Разрез Тугнуйский»;
- ОАО «Бурятзолото»;
- ООО «Николаевский карьер».

Лёгкая промышленность:

- ООО «Эльф»;
- ООО «Ажур-Текс»;
- ООО ПО «Наран».

Лесная промышленность:

- «Байкальская лесная компания».

Машиностроение и металлообработка

- Улан-Удэнский локомотивовогоноремонтный завод;



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

- АО «Энерготехномаш»;
- ЗАО «Улан-Удэнский лопастной завод»;
- ЗАО «Улан-Удэстальмост»;
- ОАО «Улан-Удэнский авиационный завод»;
- ОАО «Улан-Удэнское приборостроительное производственное объединение»;
- ОАО «Улан-Удэнский авиаремонтный завод»;
- ООО "Предприятие «Аэротех».

Пищевая промышленность

- АО «Молоко Бурятии»;
- АО «Улан-Удэнская птицефабрика»;
- кондитерская фабрика «Амга» (подразделение в г. Улан-Удэ АО «Каравай»);
- мясоперерабатывающая фабрика «Селенга»;
- ОАО «Аквабур»;
- ОАО «Бурятхлебпром»;
- ОАО «Хлеб Улан-Удэ»;
- ООО «Аква»;
- ООО «Пиката»;
- ООО «Бурятмяспром»;
- ООО «Бурятская мясоперерабатывающая компания» (БМПК);
- пивоваренная компания «Сибирь».

Строительство и архитектура

- «Бурятгражданпроект»;
- «Байкалжилстрой»;
- «Бест плюс»;
- «БурГражданСтрой»;
- «Бурятагропромпроект»;
- «ВостокПромПроект»;
- «Дарханивестстрой»;
- «Икат-плюс»;
- «Приус»;
- «Промгражданстрой»;
- «СибВостСтрой-плюс»;
- «Сити-Строй»;
- «СмитИнвест»;
- ООО «Завод бетонных блоков» и др.

Энергетика

- «Бурятские магистральные электрические сети»;
- АО «Улан-Удэ Энерго»;
- Бурятский филиал ПАО «Россети-Сибирь» — «Бурятэнерго»;
- ЗАО «Элси»;
- ОАО «Бурятсетьремонт»;
- ОАО «Бурятэнергосбыт»;
- ОАО «ФСК ЕЭС» филиал Забайкальское ПМЭС;
- Улан-Удэнская ТЭЦ-1.

Источник информации: <https://ru.wikipedia.org/>, <https://yandex.ru/maps/>.



АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Стоимость объектов недвижимости и земельных участков во многом определяется преимуществами и недостатками его географического расположения, близостью транспортных магистралей, «престижностью» района и уровнем деловой активности в нем, развитием городской инфраструктуры, законодательными ограничениями на использование земельного участка.

Объект оценки – 1) Здание, кадастровый номер 03:24:031702:514, назначение: нежилое, площадь 366,3 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, д. 43 Б, строен. 2; 2) Земельный участок, кадастровый номер 03:24:031702:208, площадь 3 500 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для строительства административно-хозяйственного здания, адрес (местонахождение) объекта: Респ. Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская.

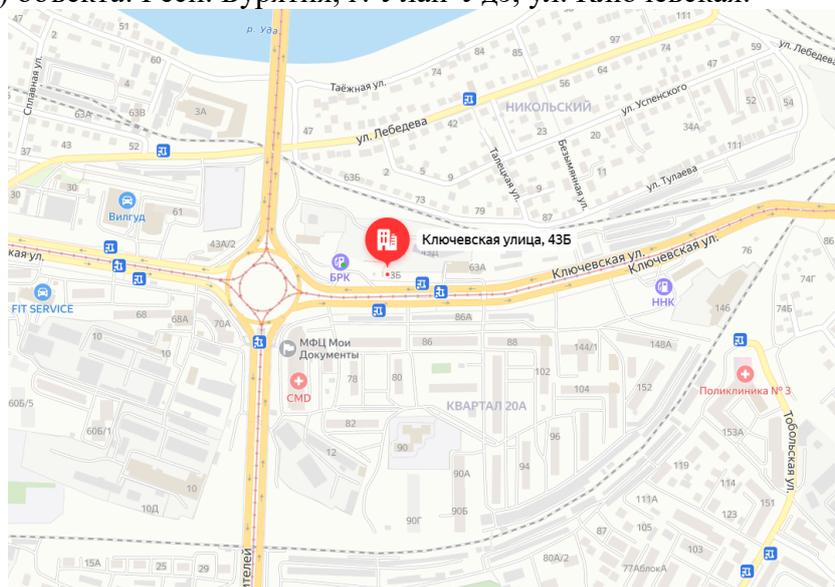


Рисунок 7.4. Район местонахождения Объекта оценки

В целом местоположение можно охарактеризовать как среднее.

Рельеф местности: ровный.

Состояние окружающей среды: чрезвычайных вредных воздействий внешней среды, неблагоприятно, влияющих на оцениваемый объект выявлено не было.

Источник информации: <http://ru.wikipedia.org.>, <https://maps.yandex.ru>.

7.1.5. Сведения об износе и устареваниях Объекта оценки

Под накопленным износом понимается общая потеря стоимости Объектом оценки на момент оценки в процентном выражении под действием физических, функциональных и внешних факторов.

Обоснование износа приведено в разделе 10 настоящего отчета об оценке.

Земельные участки не подвергаются износу.

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



7.1.6. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав Объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки Объекта оценки

Согласно Гражданскому кодексу РФ все имущество можно разделить на два вида материальной формы:

- Движимое имущество;
- Недвижимое имущество.

Движимое имущество – имущество, перемещаемое без ущерба ему самому или объектам недвижимости, с которыми оно связано.

Недвижимое имущество – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей. К недвижимости относятся объекты, расположенные на и под поверхностью земли, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно – здания, сооружения, многолетние насаждения и т.п. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

По данному признаку Объект оценки относится к недвижимому имуществу.

Поскольку документации, отражающей конструктивные элементы здания, а также технические, количественные и качественные характеристики, Заказчиком не предоставлено, информация об оцениваемом здании была изучена в соответствии с данными Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 09.01.2022 г. № КУВИ-001/2022-177193, а также в соответствии с данными Росреестра.

Объем объекта определен в соответствии со статьей А. Ю. Бойко, И. С. Строгановой «Определение объемов». Согласно данной статье высота этажа в среднем составляет 2,5 м. Объем оцениваемого здания определен в размере 915,75 куб. м (366,3 кв. м x 2,5 м).

7.1.7. Информация о текущем использовании Объекта оценки

На основе визуального осмотра, а также согласно документам, предоставленным Заказчиком, Объект оценки используется по назначению.

7.1.8. Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Не обнаружены.

7.1.9. Сведения о балансовой стоимости Объекта оценки

Сведения о балансовой стоимости не предоставлены.

7.2. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 09.01.2022 г. № КУВИ-001/2022-177193;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 11.01.2022 г. № КУВИ-001/2022-177167.



8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.1. Информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости

8.1.1. Информация об экономических и социальных факторах, оказывающих влияние на стоимость Объекта оценки

Информация о социально-экономическом положении России за январь-сентябрь 2022 года

Таблица 8.1. Основные показатели ВВП, инвестиций

	1 полугодие 2022 г.	В % к 1 полугодю 2021 г.	Справочно: 1 полугодие 2021 г. в % к 1 полугодю 2020 г.
Валовой внутренний продукт, млрд. руб.	69 292,8 ¹⁾	99,6	105,0
Инвестиции в основной капитал, млрд. руб.	9 722,3	107,8	107,8

1) Первая оценка.

Таблица 8.2. Основные показатели доходов

	Январь-сентябрь 2022 г.	В % к январю-сентябрю 2021 г.	Справочно: январь-сентябрь 2021 г. в % к январю-сентябрю 2020 г.
Реальные располагаемые денежные доходы	-	98,3 ²⁾	104,3

2) Оценка.

Таблица 8.3. Основные показатели промышленной и социальной сферы

	Сентябрь 2022 г.	В % к		Январь-сентябрь 2022 г. в % к январю-сентябрю 2021 г.	Справочно		
		сентябрю 2021 г.	августу 2022 г.		сентябрь 2021 г. в % к		январь-сентябрь 2021 г. в % к январю-сентябрю 2020 г.
		сентябрю 2021 г.	августу 2022 г.		сентябрю 2020 г.	августу 2021 г.	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	-	96,5	107,0	99,2	104,1	109,2	105,8
Индекс промышленного производства	-	96,9	100,5	100,4	107,9	103,6	105,8
Продукция сельского хозяйства, млрд. рублей	1 595,7	106,7	194,7	105,2	94,3	199,0	96,7
Ввод в действие жилых домов, млн. кв. м общей площади жилых помещений	9,5	92,0	104,2	126,5	130,0	122,2	129,4
Грузооборот транспорта, млрд. т-км	439,7	92,8	95,9	98,5	105,4	99,1	105,8
в том числе железнодорожного транспорта	213,6	98,2	96,5	100,4	102,5	98,3	104,4
Оборот розничной торговли, млрд. рублей	3 545,7	90,2	97,4	94,5	106,2	98,6	109,0
Объем платных услуг населению, млрд. рублей	1 075,1	100,6	99,3	103,7	112,7	102,3	118,4
Индекс потребительских цен	-	113,7	100,1	114,3	107,4	100,6	106,1
Индекс цен производителей промышленных товаров	-	103,8	99,2	116,0	126,3	99,0	123,2
Общая численность безработных (в	2,9	88,2	101,1	79,8	68,5	97,5	88,8



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

возрасте 15 лет и старше), млн. человек							
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн. человек	0,6	70,9	93,8	44,9	23,8	89,1	70,9

Таблица 8.4. Основные показатели заработной платы

	Август 2022 г.	В % к		Январь-август 2022 г. в % к январю-августу 2021 г.	Справочно		
		августу 2021 г.	июлю 2022 г.		август 2021 г. в % к		Январь-август 2021 г. в % к январю-августу 2020 г.
		августу 2021 г.	июлю 2022 г.		августу 2020 г.	июлю 2021 г.	
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций (номинальная)	59 907	112,9	96,1	112,7	108,3	94,7	109,2
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций (реальная)	-	98,8	96,6	98,5	101,5	94,5	103,0

Источник информации: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-09-2022.pdf>.

Цены на недвижимость косвенно зависят от макроэкономической, социальной и политической ситуации в стране, однако, проводить прямые зависимости не представляется возможным в силу инертности рынка недвижимости и косвенного характера зависимости. Замедление или ускорение товарооборота стимулирует торговлю, увеличивая при этом спрос на коммерческую недвижимость. При снижении рентабельности производства и повышении ставок по кредитам для бизнеса снижается спрос на производственно-складскую недвижимость.

Из-за пандемии произошло ухудшение состояния экономики и падение доходов, что, в свою очередь, привело к изменению цен и снижению спроса на недвижимость. Однако, после принятия государством мер поддержки населения и бизнеса, спрос сохранился, что позволило спасти от банкротства многие компании и предприятия.

8.1.2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в регионе

Информация о социально-экономическом положении города Улан-Удэ за январь-март 2022 года

Таблица 8.5. Основные показатели

Наименование показателя	Ед. изм.	Январь март 2022 г.
Численность населения на 01.01.2022 г.	тыс. чел.	436,4
Численность безработных граждан зарегистрированных в органах службы занятости населения на конец месяца	тыс. чел.	1,3
Число родившихся	чел.	738
Число умерших	чел.	1 027
Естественный прирост (- убыль)	чел.	-289
Число прибывших	чел.	1 673
Число выбывших	чел.	1 846
Миграционный приток (- отток)	чел.	-173
Среднемесячная заработная плата	руб.	49 037,8
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по промышленному производству крупных и средних предприятий	млн. руб.	29 771,2
Обрабатывающие производства	млн. руб.	24 527
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	млн. руб.	3 971,4
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	млн. руб.	605,4



Ввод в эксплуатацию жилых домов за счет всех источников финансирования	тыс. кв. м	43,9
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» по крупным и средним предприятиям	млн. руб.	560,5

Источник информации: <https://ulan-ude-eg.ru/deyatelnost/napravleniya/ekonomika/sotsialno-ekonomicheskoe-razvitiye/monitoring/monit-pokazateli-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya/pokazateli-ser-za-2022-god/>.

Цены на недвижимость косвенно зависят от макроэкономической, социальной и политической ситуации в стране, однако, проводить прямые зависимости не представляется возможным в силу инертности рынка недвижимости и косвенного характера зависимости. Замедление или ускорение товарооборота стимулирует торговлю, увеличивая при этом спрос на коммерческую недвижимость. При снижении рентабельности производства и повышении ставок по кредитам для бизнеса снижается спрос на производственно-складскую недвижимость.

Из-за пандемии произошло ухудшение состояния экономики и падение доходов, что, в свою очередь, привело к изменению цен и снижению спроса на недвижимость. Однако, после принятия государством мер поддержки населения и бизнеса, спрос сохранился, что позволило спасти от банкротства многие компании и предприятия.

8.1.3. Информация об экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость Объекта оценки

Влияние экологических факторов на стоимость Объекта оценки по состоянию на дату оценки Оценщиком не выявлено.

8.1.4. Информация о прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость Объекта оценки

Не выявлено.

8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

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



характеристик оцениваемой недвижимости.

Таблица 8.6. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

Критерий сегментации рынка	Возможные сегменты рынка по критерию	Сегмент рынка, к которому относится Объект оценки
Вид объекта недвижимости	<ul style="list-style-type: none"> • Рынок земельных участков • Рынок зданий и сооружений • Рынок встроенных помещений • Рынок предприятий, как имущественных комплексов 	Рынок зданий и сооружения
Экономическая активность	<ul style="list-style-type: none"> • Активный рынок недвижимости • Неактивный рынок недвижимости 	Неактивный рынок недвижимости
Вид сделки	<ul style="list-style-type: none"> • Рынок купли-продажи • Рынок аренды • Рынок ипотеки • Рынок вещных прав 	Рынок купли-продажи
Способ совершения сделки	<ul style="list-style-type: none"> • Первичный рынок недвижимости • Вторичный рынок недвижимости 	Вторичный рынок недвижимости
Степень представленности объектов	<ul style="list-style-type: none"> • Уникальные объекты • Редкие объекты • Широко распространенные объекты 	Редкие объекты
Характер полезности недвижимости (способность приносить доход)	<ul style="list-style-type: none"> • Доходная недвижимость • Условно доходная недвижимость • Бездоходная недвижимость 	Условно доходная недвижимость
Фактическое использование	Вид фактического использования оцениваемого объекта (В случае неиспользования определяется, по виду деятельности, которую участники рынка признают типичной для района Объекта оценки)	Отдельно стоящее здание коммерческого (офисно-торгового, свободного) назначения

Сегмент рынка, к которому относится Объект оценки – рынок отдельно стоящих зданий коммерческого (офисно-торгового, свободного) назначения.

Любой земельный участок характеризуется принадлежностью к определенной категории и имеет установленный вид использования. Все земли, помимо целевого назначения, имеют определенный, документально закрепленный вид разрешенного использования, определяющий, какую деятельность на них можно осуществлять. Причем, вид разрешенного использования может быть одинаковым для земель разных категорий, например, личное подсобное хозяйство может быть разрешенным видом использования и на сельскохозяйственных землях, и на землях населенного пункта.

Таблица 8.7. Соответствие классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования

Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ	Основные виды разрешенного использования (ВРИ)	Номер ВРИ
Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов; Земли промышленности	Производственная деятельность – размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом, в т.ч. тяжелая и легкая, нефтехимическая, строительная, пищевая промышленность, энергетика, связь, склады	4.1-4.10, 3.2-3.10, 7.2.1-7.2.3
		Транспорт – размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ	
		Коммунальное обслуживание	
Земельные участки под коммерческую	Земли населенных пунктов; Земли промышленности	Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания	4.1-4.10, 3.2-3.10, 7.2.1-7.2.3
		Земельные участки для размещения гостиниц	



застройку	Земельные участки для размещения административных и офисных зданий делового и коммерческого назначения, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии
	Обслуживание автотранспорта – размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок, автозаправочных станций (бензиновых, газовых), размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организаций общественного питания в качестве придорожного сервиса, размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей
	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для обеспечения автомобильного движения, посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания, а также объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения

*«Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2. Полная версия» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2022 г., стр. 54-55).

Таблица 8.8. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

Критерий сегментации рынка	Возможные сегменты рынка по критерию	Сегмент рынка, к которому относится Объект оценки
Вид объекта недвижимости	<ul style="list-style-type: none"> • Рынок земельных участков • Рынок зданий и сооружений • Рынок встроенных помещений • Рынок предприятий, как имущественных комплексов 	Рынок земельных участков
Экономическая активность	<ul style="list-style-type: none"> • Активный рынок недвижимости • Неактивный рынок недвижимости 	Активный рынок недвижимости
Вид сделки	<ul style="list-style-type: none"> • Рынок купли-продажи • Рынок аренды • Рынок ипотеки • Рынок вещных прав 	Рынок купли-продажи
Способ совершения сделки	<ul style="list-style-type: none"> • Первичный рынок недвижимости • Вторичный рынок недвижимости 	Вторичный рынок недвижимости
Степень представленности объектов	<ul style="list-style-type: none"> • Уникальные объекты • Редкие объекты • Широко распространенные объекты 	Широко распространенные объекты
Характер полезности недвижимости (способность приносить доход)	<ul style="list-style-type: none"> • Доходная недвижимость • Условно доходная недвижимость • Бездоходная недвижимость 	Условно доходная недвижимость
Фактическое использование	Вид фактического использования оцениваемого объекта (В случае неиспользования определяется, по виду деятельности, которую участники рынка признают типичной для района Объекта оценки)	Земельный участок под коммерческую застройку

Сегмент рынка, к которому относится Объект оценки – рынок земельных участков под коммерческую застройку.

8.3. Информация о спросе и предложениях на рынке, к которому относится Объект оценки

В Республике Бурятия рынок недвижимости развивается хорошо. Наиболее развитым сегментом рынка является рынок жилья (квартиры, жилые дома, земельные участки под ИЖС, дачное и личное подсобное хозяйство). Рынок земельных участков под рекреацию и производственную деятельность крайне ограничен. Имеется очень большой разброс цен между



предложениями.

Рынок коммерческой недвижимости в округе очень неоднороден, переживает не самые лучшие времена. Различные сегменты чувствуют себя по-разному. На улицах городов магазины розничной продовольственной и непродовольственной торговли сменяются алкомаркетами, предприятиями общественного питания, банками и отчасти салонами связи. Почти на каждом доме, где есть пристроенные помещения социального назначения, объявления о продаже или аренде вакантной площади, готового бизнеса.

Коммерческая недвижимость региона не демонстрирует активного спроса, пустует большое количество площадей, особенно в местах низкого трафика или не соответствующих по техническим характеристикам объектов. Такая ситуация объясняется как общим спадом в экономике и уменьшением деловой активности хозяйствующих субъектов, так и перепроизводством в «тучные годы», когда почти любой владелец подходящего земельного участка начинал проект по возведению коробки ТРЦ или магазина, надеясь на быструю отдачу по аренде. В настоящее же время реальные потребности бизнеса в помещениях для развития не требуют такого количества квадратных метров, что были построены за последние 3-5 лет.

Средние показатели цен снижаются, однако, отмечается в этом году нахождение реального, адекватного уровня цен и даже некоторый рост спроса в отдельных проектах с продуманной концепцией и качественной предпроектной аналитикой.

До недавнего времени ценообразование на рынке коммерческой недвижимости было заимствовано с рынка жилья и не соответствовало общепринятой мировой практике, согласно которой одним из главных критериев определения стоимости объекта является его потенциальная доходность для инвестора. Его стоимость зависит от потенциально возможного чистого арендного дохода и ожидаемой инвестором ставки доходности. В настоящее время под влиянием комплекса различных факторов происходит закономерная корректировка, которая пойдет на пользу всему рынку. Конечно, такая ситуация не отвечает ожиданиям инвесторов, купившим объекты на докризисном пике цен. Но она является ярким подтверждением известного тезиса о том, что бесконечного роста цен не должно быть и периоды роста закономерно сопровождаются этапами снижения. Экономика, в целом, и рынок коммерческой недвижимости, в частности, развиваются по циклической модели.

В ситуации неопределенности в экономике, невозможности просчитать период заполнения и ставки аренды девелоперы предпочитают не начинать новые проекты даже при наличии достаточных для этого денежных средств. Каждый девелопер перед началом проекта решает архисложную задачу прогнозирования спроса на 5-7 лет вперед. Нестабильность мировой и российской экономики сопровождается непредсказуемостью, а также заметно ускорившимися процессами изменения поведения потребителей. Для успешной реализации проекта необходимо спрогнозировать как спрос, так и условия хозяйствования не только в момент пуска объекта в эксплуатацию, но и на запланированный период окупаемости. Сделать это сейчас очень сложно, риски просчетов несоизмеримо выросли. Только немногочисленные игроки могут позволить себе рискнуть.

На рынке коммерческой недвижимости отсутствуют признаки грядущего бурного роста, поэтому повышенным вниманием инвесторов она пока не пользуется. Инвестору сейчас очень непросто принимать решение о покупке, поскольку у него нет достаточного количества данных для анализа, а также есть много неопределимых в периоде рисков. Для того чтобы сделать качественный выбор между инвестицией в недвижимость и каким-либо другим альтернативным вложением, необходимо, как минимум, располагать корректными данными о ставках аренды, последующей капитализации и уверенностью в будущих потенциальных арендаторах. Несмотря на это, сделки происходят, когда заявленная продавцом цена соответствует инвестиционным



ожиданиям потенциальных покупателей. Например, выкуп больших площадей от 300 квадратных метров в стрит-ритейле и в течение года отсутствие там реальной бизнес-деятельности — это очевидно инвестиционное вложение.

Вообще интерес инвесторов к рынку коммерческой недвижимости не может возникнуть сам по себе, без соответствующей поддержки. Поскольку продукт ориентирован на бизнес, источником роста спроса будет повышение инвестиционной привлекательности города и округа, развитие новых предприятий торговли и сферы услуг.

Конечно, есть и исключения. Активную экспансию проявляют сети продуктового ритейла, предприятия общепита, особенно сетевые и франчайзи крупных сетей торговли ориентированные на низкий и ниже среднего ценовой сегмент. В то же время кризисные явления в экономике могут и позитивно повлиять на сегмент коммерческой недвижимости и стрит-ритейла. Так высвобождение части офисных сотрудников и работников крупных предприятий в связи с сокращениями и их возможное перепрофилирование в самозанятых граждан может стимулировать спрос на небольшие помещения — речь идет о так называемой «гаражной экономике» или мелком узкопрофильном предпринимательстве, востребованном в крупных районах с удаленной от центра локацией. Если анализировать социальные сети, то можно заметить, что растет предложение новых товаров и услуг, выпускаемых небольшими производителями, а также появляются стартапы, привязанные зачастую к точке проживания их создателей. Таким субъектам необходимы не торговые и бизнес-центры, а скорее бизнес-парки или технопарки с возможностью компактного размещения в одном месте небольшого помещения на первых этажах жилых домов, объединяющих в одном пространстве и офис, и производство и склад.

Та же ситуация и с профильными офисными помещениями. Фрилансеры поднимают спрос на коворкинги — давно известная на Западе форма организации офисного пространства. Развитие рынка коммерческой недвижимости и стрит-ритейла тормозит еще отсутствие необходимой статистики и профессиональной аналитики, на основе которой можно было бы делать обоснованные прогнозы относительно будущих потребностей в недвижимости и создавать действительно качественные объекты.

Все это может дать надежду на оживление рынка коммерции и стрит-ритейла в среднесрочной перспективе: 2-3 года, а также притоку инвестиций в сторону рынка коммерческой недвижимости.

В отношении земельных участков предложения касаются главным образом земельных участков под жилую застройку в окраинных и пригородных районах. Хотя следует отметить появившуюся тенденцию роста предложений о продаже земельных участков, занятых индивидуальной жилой застройкой не вполне удовлетворительного состояния под нежилую застройку. Данные предложения чаще всего поступают от физических лиц и ввиду сложности оценивания стоимости земли предложения редко отвечают реальной стоимости земельных участков и носят хаотичный характер.

Сделки купли-продажи земельных участков немногочисленны, предложения о продаже касаются главным образом земельных участков под жилую застройку, в основном, для индивидуального жилья, в окраинных и пригородных районах. Что касается свободных земельных участков под коммерческое строительство, информация о сделках ограничена и зачастую противоречива в основном, что касается прав на земельные участки, разрешенное использование, ценовые и качественные характеристики. Трудно определить имеется ли наличие сетей и возможность подключения к ним. Исключения составляют земельные участки под приватизированной недвижимостью предприятий, где более-менее возможно определить имеющиеся параметры по мощности электроэнергии, наличию водоснабжения, канализации, отопления, телефонизации. Поэтому выявить какую-либо зависимость цен от качественных характеристик земельного участка, кроме как, более высокой цены по мере приближения к городу,



довольно трудно.

Кроме того, земельные участки значительно различаются в зависимости от возможности их коммерческого использования. Так, к одному ценовому сегменту относятся участки с аварийной жилой застройкой под снос, небольшие по размеру, как правило, до 20 соток. Эти участки относятся к нижнему ценовому сегменту, поскольку непригодны для возведения объектов высокого класса.

Вариации ценовых характеристик на участки могут меняться от 100 рублей за квадратный метр до 10 и более тысяч рублей за квадратный метр. Данная неопределенность объясняется несколькими факторами, главным из которых, пожалуй, является неотрегулированность и неразвитость земельного рынка.

Рынок аренды земельных участков не развит. В аренду сдаются земли органами власти, соответственно арендные ставки определяются нормативно и не носят рыночный характер.

Источник информации: <https://www.retail.ru>.

8.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений из сегмента рынка, к которому относится Объект оценки

Объект оценки относится к сегменту отдельно стоящих зданий коммерческого (офисно-торгового, свободного) назначения.

Для анализа фактических данных о ценах сделок и (или) предложений из сегмента рынка, к которому относится Объект оценки, был отобран перечень объектов, представленных на сайтах недвижимости <https://ulan-ude.cian.ru/>, <https://www.domofond.ru/>, <https://www.avito.ru/> и др.

Главной задачей Оценщика является выявление реальных цен, существующих на рынке отдельно стоящих зданий коммерческого (офисно-торгового, свободного) назначения, на дату оценки – 15 ноября 2022 г. Во исполнение тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки. Рынок аренды земельных участков не развит. Поэтому были проанализированы предложения о продаже недвижимости за 2021-2022 год, но не позднее даты оценки – 15 ноября 2022 г.

Таблица 8.9. Информация о предложении отдельно стоящих зданий коммерческого (офисно-торгового, свободного) назначения на территории города Улан-Удэ к продаже

№ п/п	Местонахождение объекта	Назначение объекта	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость с учетом НДС (20%), рублей	Рыночная стоимость с учетом НДС (20%) за 1 кв. м, рублей	Дата публикации/обновления	Описание объекта	Источник информации
1	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, Октябрьский район, ул. Сахьяновой, 3А	Отдельно стоящее здание	250	12 000 000	48 000	05.09.2022	Этажность – 2, техническое состояние – удовлетворительное	https://ulan-ude.cian.ru/sale/commercial/239350749/
2	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, Октябрьский район, ул. Сахьяновой, 9с14	Отдельно стоящее здание, с земельным участком	3 137,4	72 650 000	23 157	25.10.2022	Этажность – 3, техническое состояние – удовлетворительное	https://ulan-ude.cian.ru/sale/commercial/268337198/



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

3	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, Железнодорожный район, просп. Автомобилистов, 1	Отдельно стоящее здание	155,5	7 000 000	45 017	05.09.2022	Этажность – 1 техническое состояние – удовлетворительное	https://ulan-ude.cian.ru/sale/commercial/261408522/
4	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, Железнодорожный район, ул. Ботаническая, 1В	Отдельно стоящее здание	39 596	150 000 000	3 789	30.05.2022	Объект незавершенного строительства	https://ulan-ude.cian.ru/sale/commercial/268492661/

Анализ рынка отдельно стоящих зданий коммерческого (офисно-торгового, свободного) назначения на территории города Улан-Удэ Республики Бурятии свидетельствует о том, что рынок развит слабо, является неактивным.

В результате изучения информации в объявлениях выявленных предложений, определено следующее:

- объект № 3 реализуется совместно с земельным участком, на котором он расположен. Выделение стоимости непосредственно здания из общей стоимости реализуемого имущества, указанной в объявлении, не представляется возможным. Применение данного объекта в расчетах в качестве аналога приведет к искажению результатов оценки. Оценщиком принято решение отказаться от данного объекта в пользу других;

- объект № 4 представляет собой объект незавершенного строительства, без указания степени готовности объекта. Применение данного объекта в расчетах в качестве аналога приведет к искажению результатов оценки. Оценщиком принято решение отказаться от данного объекта в пользу других.

Оценщиком не было выявлено минимального количества объектов, сопоставимых как с Объектом оценки, так и между собой, которые могли бы быть использованы в расчетах в качестве аналогов. Объекты №№ 1, 2 не имеют ограничений и каждый самостоятельно может быть использован в качестве аналога. Однако, в рамках настоящей оценки, данные объекты несопоставимы по фактору стоимости.

Согласно проведенному анализу рыночная стоимость 1 квадратного метра может находиться в диапазоне от 3 789 до 48 000 рублей без учета корректировок.

Сегмент рынка, к которому относится Объект оценки – рынок земельных участков под коммерческую застройку.

Для анализа фактических данных о ценах сделок и (или) предложений из сегмента рынка, к которому относится Объект оценки, был отобран перечень объектов, представленных на сайтах недвижимости <https://ulan-ude.cian.ru/>, <https://www.domofond.ru/>, <https://www.avito.ru/> и др.

Главной задачей Оценщика является выявление реальных цен, существующих на рынке земельных участков под коммерческую застройку, на дату оценки – 15 ноября 2022 г. Во исполнение тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки. Рынок аренды земельных участков не развит. Поэтому были проанализированы предложения о продаже недвижимости за 2021-2022 год, но не позднее даты оценки – 15 ноября 2022 г.



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Таблица 8.10. Информация о предложении земельных участков под коммерческую, индустриальную застройку на территории города Улан-Удэ к продаже

№ п/п	Местонахождение объекта	Назначение объекта	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость без учета НДС (20%), рублей	Рыночная стоимость без учета НДС (20%) за 1 кв. м, рублей	Дата публикации/обновления	Описание объекта	Источник информации
1	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, Октябрьский район, ул. Приречная, 2Б	Земельный участок под коммерческую, индустриальную застройку	2 833	20 000 000	7 060	02.11.2022	Право собственности, имеются улучшения (гараж)	https://ulan-ude.cian.ru/sale/commercial/275898089/
2	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, Октябрьский район, ул. Ключевская, 27	Земельный участок под коммерческую, индустриальную застройку	690	6 000 000	8 696	02.11.2022	Право собственности, имеются улучшения (здания)	https://ulan-ude.cian.ru/sale/commercial/279585045/
3	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, Железнодорожный район, мкр. Восточный	Земельный участок под коммерческую, индустриальную застройку	400	1 000 000	2 500	26.10.2022	Право собственности, свободен от улучшений	https://ulan-ude.cian.ru/sale/commercial/203112579/
4	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, Октябрьский район, 104-й квартал, 1	Земельный участок под коммерческую, индустриальную застройку	1 350	7 000 000	5 185	02.11.2022	Право собственности, свободен от улучшений	https://ulan-ude.cian.ru/sale/commercial/263398877/
5	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, Советский район, ул. Борсоева	Земельный участок под коммерческую, индустриальную застройку	600	6 500 000	10 833	07.11.2022	Право собственности, свободен от улучшений	https://ulan-ude.cian.ru/sale/commercial/230670228/
6	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, Железнодорожный район, ул. Хоца Намсараева	Земельный участок под коммерческую, индустриальную застройку	4 000	34 000 000	8 500	07.11.2022	Право собственности, имеются улучшения (здание)	https://ulan-ude.cian.ru/sale/commercial/230670362/
7	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Широких-Полянского, 30	Земельный участок под коммерческую, индустриальную застройку	400	3 500 000	7 778	11.10.2022	Право собственности, свободен от улучшений	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-ulan-ude-5007401937



8	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, Октябрьский район	Земельный участок под коммерческую, индустриальную застройку	3 600	1 200 000	333	Октябрь, 2022	Право собственности, свободен от улучшений	https://100real.ru/ulan-ude/prodam-zemlyu-promnaznacheniya-oktyabrskiy-rayon-8830927
9	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Жуковского, 2	Земельный участок под коммерческую, индустриальную застройку	10 000	4 000 000	400	Октябрь, 2022	Право собственности, свободен от улучшений	https://100real.ru/ulan-ude/prodam-zemlyu-promnaznacheniya-ulitsa-zhukovskogo-2-6738088
10	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, Октябрьский район	Земельный участок под коммерческую, индустриальную застройку	6 000	2 000 000	333	Октябрь, 2022	Право собственности, свободен от улучшений	https://100real.ru/ulan-ude/prodam-zemlyu-promnaznacheniya-oktyabrskiy-rayon-10116012

В результате изучения информации в объявлениях выявленных предложений, определено следующее:

- объекты №№ 1, 2, 6 реализуются совместно с размещенными на земельных участках улучшениями (здания, строения, сооружения). Выделение стоимости непосредственно земельного участка из общей стоимости реализуемого имущества, указанной в объявлении, не представляется возможным. Применение данных объектов в расчетах в качестве аналогов приведет к искажению результатов оценки. Оценщиком принято решение отказаться от данных объектов в пользу других;

- объект № 5 имеет максимальное значение рыночной стоимости за 1 квадратный метр среди всех выявленных предложений. Применение данного объекта в расчетах в качестве аналога приведет к искажению результатов оценки. Оценщиком принято решение отказаться от данного объекта в пользу других;

- объекты №№ 3, 4, 7 не имеют ограничений и каждый самостоятельно может быть использован в качестве аналога. Однако, в рамках настоящей оценки данные объекты отражают несоответствие по фактору стоимости. Значительные расхождения в показателях стоимости приведет к искажению итогового результата рыночной стоимости Объекта оценки. Оценщиком принято решение отказаться от данных объектов в пользу других.

Для целей настоящей оценки в качестве аналогов выбраны объекты №№ 8, 9 и 10, поскольку они наиболее применимы в расчетах.

Анализ рынка продажи земельных участков под коммерческую застройку на территории города Улан-Удэ Республики Бурятии свидетельствует о том, что рынок развит, является активным. Согласно проведенному анализу рынка, рыночная стоимость 1 квадратного метра земельного участка может находиться в диапазоне от 333 до 10 833 рублей без учета корректировок.

В ходе анализа рынка аренды земельных участков под коммерческую застройку на территории города Улан-Удэ Республики Бурятии определено, что рынок аренды не развит. Не было выявлено предложений объектов, аналогичных оцениваемому, предлагаемых к аренде. В



связи с неразвитостью рынка аренды земельных участков на территории города Улан-Удэ Республики Бурятия невозможно установить диапазон арендных ставок, сложившихся на аналогичное имущество.

Источник информации: <https://www.avito.ru>, <https://www.domofond.ru/>, <https://ulan-ude.cian.ru/> и др.

8.5. Информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости

Количество факторов, оказывающих влияние на цены объектов, предлагаемых к продаже, весьма велико. Наиболее значимые из этих факторов, обычно, учитываются в процессе оценки в качестве параметров, по которым сопоставляются объекты, подбираются аналоги, принимаются решения о необходимости корректировки цены, если объекты-аналоги по этим параметрам отличаются от Объекта оценки.

Помимо спроса и предложения, рыночная стоимость объекта складывается из следующих ценообразующих факторов:

- Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- Условия продажи/аренды (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);
- Период продажи/аренды;
- Местоположение;
- Техническое состояние;
- Физические характеристики объекта (протяженность).

На стоимость недвижимости оказывает влияние местоположение, окружение и привлекательность объекта. Этот фактор включает в себя совокупность экономических параметров, влияющих на стоимость недвижимости, таких как: месторасположение объекта по отношению к объектам аналогичного функционального назначения, расположение объекта на этаже, наличие удобного подъезда к объекту, отсутствие рядом вредных производств или других объектов, снижающих стоимость недвижимости.

8.6. Обоснование значений (диапазонов) ценообразующих факторов

Ценообразование по отдельным объектам носит весьма специфический характер, основными критериями которого являются индивидуальные характеристики самого объекта, и не отражает тенденции формирования стоимости на рынке.

Как будет установлено далее, для оценки Объекта оценки будет использован затратный подход. При оценке затратным подходом моделируется процесс формирования цены продавца (предложения) исходя из соображений покрытия ценой всех произведенных издержек и получения достаточной прибыли

Диапазон стоимостей имущества не может быть охарактеризован точным расчетом, так как данный вид движимого имущества может быть представлен в различном исполнении материалов, дизайна, функциональных назначений и прочих показателях, существенно влияющих на стоимость данного вида имущества.

Оценщиком не было выявлено предложений о продаже или информации о совершенных



сделках купли-продажи имущества, аналогичного оцениваемому. Из-за отсутствия на рынке информации о продаже или предложения таких объектов выявить ценообразующие факторы не представляется возможным.

Ценообразующие факторы для зданий и сооружений

Таблица 8.11. Ценообразующие факторы для зданий и сооружений

Фактор	Характеристика фактора	Наиболее вероятный интервал значений фактора
Местоположение	Поправка на местоположение (региональный коэффициент) вносится согласно данным справочника.	В данном случае в качестве корректировки на местоположение (климатический район) используется коэффициент, принятый в соответствии с данными Справочников Ко-Инвест
Удорожание СМР	Цены на рынке с течением времени изменяются, причиной чему могут быть инфляционные и дефляционные изменения в экономике, принятие новых законов, введение строительных ограничений, колебания спроса и предложения и т.д.	Для учета изменения цен во времени были использованы следующие индексы перехода: - Индекс перехода от цен января 2020 г. к ценам декабря 2021 г. («Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», № 117, октябрь 2021 г., стр. 53); - Индекс перехода от цен декабря 2021 г. к ценам июня 2022 г. («Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», № 119, апрель 2022 г., стр. 67) - Индекс перехода от цен июня 2022 г. к ценам на дату оценки («Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», № 119, апрель 2022 г., стр. 150)
Конструктивные особенности объекта	Физические характеристики определяют полезность (следовательно, и стоимость) самого Объекта оценки. Перечень физических характеристик разнообразен – возраст, архитектура зданий, форма, как земельного участка, так и самого здания, наличие или отсутствие отдельного входа, подъездных путей, стоянок для транспорта и т.д.	При анализе технического состояния учитывается год постройки, качество строительства, степень износа. На основе данных, размещенных на сайтах строительных компаний, а также из бесед с сотрудниками ремонтно-строительных организаций, диапазон корректировок на техническое состояние колеблется от 0 до 100%.

Ценообразующие факторы для земельных участков

Передаваемые права

Цена сделки определяется составом имущественных прав. Многие типы недвижимости продают с учетом действующего договора аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. Эти сделки совершаются тогда, когда условия расторжения договора юридически невозможно или экономически не целесообразно. В этом случае нужно вносить корректировку в цену объекта-аналога на разницу в ставках аренды по договору и по рынку. Сравнение можно проводить только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам.

Земельная аренда, как известно, - это соглашение между двумя лицами (юридическими, физическими), в котором одна из сторон – собственник земли, а вторая оформляет во временное пользование интересующий участок для ведения предпринимательской или прочих видов деятельности.

Основой земельной аренды является договор, в котором оговорены основные условия сделки – сроки, права и обязанности сторон, особенности использования, возможности продления и прочие аспекты.

На сегодняшний день существует два варианта оформления земли во временное пользование:

1. Краткосрочная аренда. Подразумевает оформление договора на незначительный временной промежуток (обычно 5-10 лет) с возможностью продления по завершении срока действия договора. Условия пролонгации и особенности пользования участком оговариваются в соглашении между сторонами. Краткосрочная аренда земли часто оформляется для строительства или восстановления имеющихся объектов, возведения новых сооружений, обустройства парковок,



благоустройства парков и так далее.

2. Долгосрочная аренда. Особенность договора – оформление земли на длительный период (обычно 49 лет). Как и в случае с краткосрочной арендой в договоре должны оговариваться основные моменты сотрудничества и пролонгации соглашения. Земельная аренда на столь длительный срок необходима в случае длительной эксплуатации выбранного объекта, организации предпринимательской деятельности, а также при дальнейших планах оформления участка в личную собственность.

3. Кроме этого, выделяют еще бессрочную аренду, которая не имеет фиксированных ограничений по сроку, кроме одного – верхнего предела, который составляет 49 лет (как и в случае с долгосрочной арендой). Любая из сторон имеет право расторгнуть такое соглашение в любой момент при условии заблаговременного согласования своих действий.

Таблица 8.12. Коэффициенты для корректировки на передаваемые права

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,85	0,88
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,74	0,79

*«Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Полная версия» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2022 г., стр. 82).

Условия финансирования

Цены сделок для различных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые в свою очередь влияют на стоимость объекта.

К наиболее распространенным условиям сделки относят случай, когда продавец выплачивает пункты, т. е. проценты от кредита, которые заимодавец требует для получения кредита. В этом случае для корректировки из продажной цены отнимают величину пунктов в денежном выражении.

Другим распространенным случаем является финансирование сделки самим продавцом, т. е. предоставление им покупателю ипотечного кредита. Для корректировки таких условий можно применить дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента. При этом надо принимать во внимание, что покупатель может продать объект до окончания срока кредита, поэтому сроки кредита для целей дисконтирования могут быть уменьшены.

Условия продажи

Корректировка на условия продажи обычно выявляется на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия продажи существенно влияют на цену сделки. Она может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказывать влияние на цену объекта недвижимости.

Условия рынка

Цены объектов-аналогов являются ценами предложения. Реальные цены, по которым заключаются договора, как правило, ниже цен предложения, ввиду этого требуется вводить корректировку на условия рынка (уторгование).

Характеристика рынка, в частности скидки на торг, территориальные корректирующие



коэффициенты и некоторые прочие корректировки, зависят от активности соответствующего сегмента рынка.

Под активным рынком понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией и достаточно большим объемом совершаемых сделок.

Под неактивным рынком понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и покупателей, редкими сделками.

Рынок земельных участков под коммерческую застройку на территории города Улан-Удэ Республики Бурятия свидетельствует о том, что рынок развит, является активным. В рамках настоящего отчета об оценке для расчетов целесообразно использовать коэффициенты на уторгование для активного рынка.

Таблица 8.13. Коэффициенты для корректировки на уторгование, %

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	11,7	10,9	12,5
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	10,1	9,3	10,8
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,4	13,0	15,9
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	9,8	8,6	11,0
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	8,8	7,8	9,7
Земельные участки под объекты рекреации	12,9	11,8	14,0
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	11,6	10,7	12,5

*«Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2. Полная версия» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2022 г., стр. 268).

Период продажи

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

Корректировка на дату заключения сделки вносится в том случае, если аналоги выставались на продажу раньше или позже даты оценки объекта, при этом принято корректировать только те объекты-аналоги, дата продажи которых отличается от даты проведения оценки на значительный срок, в течение которого ситуация на рынке недвижимости изменилась.

Таблица 8.14. Коэффициенты для корректировки на период продажи

Класс объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Земельные участки населенных пунктов (для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строений)	4	10	7
Земельные участки населенных пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	3	12	7
Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	5	20	11
Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от	5	23	12



разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства

**Статриелт. Корректировки рыночной стоимости земельных участков: Сроки ликвидности, сроки продажи, экспозиции – типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.10.2022 г. (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2971-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-10-2022-goda>)*

Наличие улучшений

В соответствии с п. 20 ФСО №7 «рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования».

Возможность подключения коммуникаций

На стоимость земельного участка влияет возможность подключения коммуникаций (электричество, газ и т.д.).

Наличие коммуникаций, подведенных к земельному участку, не только делают его более привлекательным в глазах девелоперов и инвесторов, но также существенно увеличивают его стоимость. Земельные участки различного назначения с уже имеющимися на территории коммуникациями предлагаются по самым высоким ценам, и по мере снижения количества подведенных коммуникаций цены на земельные участки снижаются.

В предложениях по продаже земельных участков среди основных видов коммуникаций выделяются электричество, газоснабжение, а также прочие коммуникации (водоснабжение и канализация, отопление), которые, как правило, сгруппированы вместе.

Не все земельные участки включают в себе различные виды коммуникаций на этапе продажи. Необходимо также рассматривать возможности проведения коммуникаций на рассматриваемый участок, учитывать наличие технических условий для их подключения, которое, в первую очередь, зависит от месторасположения участка. Чем дальше земельный участок находится от населенного пункта, тем дороже обходятся коммуникации.

Таблица 8.15. Коэффициенты для корректировки на наличие коммуникаций

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, не обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,80	0,78	0,82
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, не обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,81	0,78	0,83
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, не обеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,82	0,79	0,85
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, не обеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,85	0,82	0,88

**«Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2. Полная версия» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2022 г., стр. 181).*

Местоположение

Местоположение оказывает решающее влияние на стоимость недвижимости. Это



интегральная характеристика, включающая в себя удаленность от центра, престижность, транспортную доступность, особенности ландшафта и ближайшего окружения (застройки). Пространственно-территориальные координаты размещения того или иного объекта недвижимости при определении его стоимости трансформируются в рентную составляющую стоимости.

Таблица 8.16. Коэффициенты для корректировки на местонахождение в пределах города

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под коммерческую застройку			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,88	0,86	0,89
Зоны автомагистралей	0,77	0,75	0,78
Индивидуальные жилые дома	0,69	0,67	0,72
Многоквартирная жилая застройка	0,76	0,74	0,78
Окраины города, промзоны	0,64	0,62	0,67

*«Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Полная версия» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2022 г., стр. 247).

Назначение

Разрешенное использование земельных участков – неотъемлемая составляющая их правового режима. Установление разрешенного использования земельного участка служит для определения конкретного, устойчивого способа его эксплуатации, соответствующего целевому назначению земель, из состава которых он образован. В случае различия вида разрешенного использования Объекта оценки и объектов-аналогов необходимо введение корректировки.

Зачастую ввиду ограниченности рынка земельных участков определенного назначения, оценщик вынужден использовать в качестве аналогов земельные участки иного назначения, рынок которых в данном районе более развит.

Таблица 8.17. Коэффициенты для корректировки на назначение

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,60	0,56	0,64
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (МЖС) к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,98	0,94	1,00
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (ИЖС) к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,66	0,62	0,71

*«Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2. Полная версия» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2022 г., стр. 214).

Площадь участка

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \times S^n, \text{ где}$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка;

S – общая площадь земельного участка, кв. м;



b – коэффициент активности рынка;

n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Таблица 8.18. Коэффициенты торможения

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K _S)
более 1 млн. чел.	0,681	-0,17	$K_S = (S_O / S_A)^{-0,17}$
от 400 тыс. до 1 млн. чел.	0,594	-0,20	$K_S = (S_O / S_A)^{-0,20}$
от 50 тыс. до 400 тыс. чел.	0,559	-0,23	$K_S = (S_O / S_A)^{-0,23}$
поселения до 50 тыс. чел.	0,547	-0,30	$K_S = (S_O / S_A)^{-0,30}$

*Статриелт. *Корректировки рыночной стоимости земельных участков: Масштаб, размер, общая площадь земельных участков – корректировка на 01.10.2022 г.* (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2980-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-10-2022-goda>)

8.7. Выводы

Анализ рынка отдельно стоящих зданий коммерческого (офисно-торгового, свободного) назначения на территории города Улан-Удэ Республики Бурятия свидетельствует о том, что рынок развит слабо, является неактивным.

Оценщиком не было выявлено минимального количества объектов, сопоставимых как с Объектом оценки, так и между собой, которые могли бы быть использованы в расчетах в качестве аналогов. Объекты №№ 1, 2 не имеют ограничений и каждый самостоятельно может быть использован в качестве аналога. Однако, в рамках настоящей оценки, данные объекты несопоставимы по фактору стоимости.

Согласно проведенному анализу рыночная стоимость 1 квадратного метра может находиться в диапазоне от 3 789 до 48 000 рублей без учета корректировок.

Анализ рынка продажи земельных участков под коммерческую застройку на территории города Улан-Удэ Республики Бурятия свидетельствует о том, что рынок развит, является активным. Согласно проведенному анализу рынка, рыночная стоимость 1 квадратного метра земельного участка может находиться в диапазоне от 333 до 10 833 рублей без учета вводимых корректировок.

В ходе анализа рынка аренды земельных участков под коммерческую застройку на территории города Улан-Удэ Республики Бурятия определено, что рынок аренды не развит. Не было выявлено предложений объектов, аналогичных оцениваемому, предлагаемых к аренде. В связи с неразвитостью рынка аренды земельных участков на территории города Улан-Удэ Республики Бурятия невозможно установить диапазон арендных ставок, сложившихся на аналогичное имущество.

Данный раздел подготовлен специалистами ООО «Центр экономического содействия» на основании данных рынка, представленных в открытом доступе сети Интернет.

Источник информации: <http://www.domofond.ru>, <https://ulan-ude.cian.ru>, <https://www.avito.ru/> и др.



9. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с МСО, под наиболее эффективным способом использования (далее по тексту – НЭИ) Объекта оценки понимается «наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, рациональным, правомочным, финансово осуществимым и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной».

Как следует из определения рыночной стоимости, способ использования недвижимости, определяющий ее наиболее эффективное использование, должен быть типичен для рынка недвижимости того района, где она расположена. НЭИ — это типичное использование для данной местности, апробированное рынком.

Таким образом, для определения наиболее эффективного способа использования исследуется выполнимость четырех перечисленных критериев.

Физическая возможность: рассмотрение физически и технологически реальных в данной местности и для данного объекта способов использования.

Правомочность: рассмотрение законных способов использования, которые разрешены действующим законодательством и не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам и т. п.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и легальное использование, являясь также разумно обоснованным, будет приносить доход владельцу объекта.

Максимальная эффективность (оптимальный вариант застройки): рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных, финансово оправданных и рациональных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или приводить к максимальной текущей стоимости объекта.

Под наилучшим использованием объекта понимают наиболее вероятное его использование, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого рыночная стоимость объекта будет максимальной.

Для определения наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

- 1) юридическая правомочность – рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами;
- 2) физическая возможность – рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования;
- 3) экономическая приемлемость – рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу имущества;
- 4) максимальная эффективность – рассмотрение того, какое экономически приемлемое использование будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Анализ наиболее эффективного использования показал: учитывая конструктивные особенности объекта, его местоположение, законодательно разрешенное использование, экономическую приемлемость и максимальную эффективность, в данном случае наилучшим и наиболее эффективным будет использование в соответствии с назначением.



10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

10.1. Описание применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки (п. 1 ФСО V).

10.2. Применение подходов к оценке Объекта оценки с приведением расчетов

10.2.1. Затратный подход

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения (п. 24 ФСО V).

Согласно п. 25 ФСО V, рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

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

10.2.1.1. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках затратного подхода

В соответствии с п. 24 ФСО № 7, затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке, является принцип замещения, который гласит, что осведомленный покупатель никогда не заплатит за какой либо объект недвижимости больше, чем сумма денег, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам оцениваемому зданию.

Оценка по затратному подходу может производиться на основе одного из двух видов стоимости воссоздания: стоимости замещения или восстановительной стоимости. В первом случае речь идет о текущих расходах на воссоздание в первоначальном виде улучшений с функциональными свойствами, аналогичными оцениваемому объекту, но с применением современных строительных материалов и технологий. Во втором случае воссоздаются улучшения,



являющиеся точной копией оцениваемого объекта, с использованием аналогичных материалов, конструкций и т.д., но по текущим ценам.

Подход к оценке текущей (восстановительной) стоимости базируется на сравнении стоимости аналогичного объекта со стоимостью существующего объекта. При этом подходе определяется стоимость аналогичного по всем характеристикам объекта.

В ходе анализа, определено, что рынок объектов, аналогичных оцениваемому, развит слабо. Оценщиком не было выявлено достаточное количество объектов, сопоставимых с Объектом оценки. В данном случае есть возможность корректного определения количественных характеристик оцениваемого здания, поэтому оценщиком принято решение использовать затратный подход

10.2.1.2. Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках затратного подхода

Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке, является принцип замещения. Этот принцип гласит, что осведомленный покупатель никогда не заплатит за какой-либо объект недвижимости (движимого имущества) больше, чем сумма денег, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем здания (приобретения движимого имущества), аналогичного по своим потребительским характеристикам оцениваемому зданию или сооружению.

Оценка по затратному подходу может производиться на основе:

1) Затрат на воспроизводство Объекта оценки – затраты необходимые для создания точной копии Объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта материалов и технологий;

2) Затрат на замещение – затраты необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Подход к оценке текущей (восстановительной) стоимости базируется на сравнении стоимости аналогичного объекта со стоимостью существующего объекта. При этом подходе определяется стоимость аналогичного по всем характеристикам объекта.

Оценка по затратному подходу может производиться на основе одного из двух видов стоимости воссоздания: стоимости замещения или восстановительной стоимости. В первом случае речь идет о текущих расходах на воссоздание в первоначальном виде улучшений с функциональными свойствами, аналогичными оцениваемому объекту, но с применением современных строительных материалов и технологий. Во втором случае воссоздаются улучшения, являющиеся точной копией оцениваемого объекта, с использованием аналогичных материалов, конструкций и т.д., но по текущим ценам.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОЛНОЙ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ

Подход к оценке текущей (восстановительной) стоимости базируется на сравнении стоимости аналогичного объекта со стоимостью существующего объекта. При этом подходе определяется стоимость аналогичного по всем характеристикам объекта.

Текущую (восстановительную) стоимость (ТВС) можно оценить двумя методами: по стоимости воспроизводства или по стоимости замещения, но без учета величины накопленного износа.

В настоящем заключении эксперта стоимость строительства определяется по стоимости воспроизводства ($C_{\text{воспр}}$).

Стоимость воспроизводства ($CT_{\text{воспр}}$) равна:

$$CT_{\text{воспр}} = ТВС - I_{\text{об}}, \text{ где}$$



$CT_{\text{воспр}}$ — стоимость воспроизводства;
 TBC — текущая (восстановительная) стоимость;
 $I_{\text{об}}$ — износ объекта.

Расчет стоимости замещения объектов к дате оценки с использованием данных справочника оценщика Ко-Инвест производится по следующей формуле:

$$C_{\text{стр}} = V \times C_{01.2020} \times K_{\text{об-план}} \times K_{\text{констр}} \times K_{\text{рег-клим}} \times K_{\text{сейсм}} \times C_t \times K_{\text{девелопера}} \times I_{01.2020-12.2021} \times I_{12.2021-06.2022} \times I_{06.2022-\text{дата оценки}} \text{ где}$$

V — количество единиц измерения. В дальнейших расчетах будет использован Справочник Ко-Инвест «Благоустройство территорий», в уровне цен на 01.01.2020 г. Согласно данному справочнику, единицей измерения объектов, аналогичных оцениваемому, является объем объекта. Поскольку документации, отражающей конструктивные элементы здания, а также технические, количественные и качественные характеристики, Заказчиком не предоставлено, объем объекта определен в соответствии со статьей А. Ю. Бойко, И. С. Строгановой «Определение объемов». Согласно данной статье высота этажа в среднем составляет 2,5 м. Объем оцениваемого здания определен в размере 915,75 куб. м (366,3 кв. м x 2,5 м);

$C_{01.2020}$ — стоимость аналога. Стоимость аналога определена в соответствии с данными Справочника Ко-Инвест «Благоустройство территорий», в уровне цен на 01.01.2020 г., стр. 62, в размере 54 264 руб. (в расчете на 10 куб. м) или 5 426,4 руб. (в расчете на 1 куб. м);

$K_{\text{об-план}}$ — корректировки, учитывающие отличия в объемно-планировочных решениях. В рамках настоящего отчета об оценке в качестве единицы измерения объекта определен объем объекта. Объемы Объекта оценки и справочного объекта, аналогичного оцениваемому, имеют отличия, в связи с чем необходимо ввести соответствующую корректировку. Согласно Справочнику Ко-Инвест «Благоустройство территорий», в уровне цен на 01.01.2020 г., поправка на разницу в объеме или площади между оцениваемым объектом и ближайшим параметром из справочника определяется с помощью следующих коэффициентов:

Таблица 10.1. Коэффициенты для поправки на разницу в объеме или площади

На разницу в объеме		На разницу в площади	
$V_0/V_{\text{СПР}}$	K_0	$S_0/S_{\text{СПР}}$	K_0
0,10-0,29	1,22	0,25-0,49	1,20
0,30-0,49	1,20	0,50-0,85	1,10
0,50-0,70	1,16	0,86-1,15	1,00
0,71-1,30	1,00	1,16-1,50	0,95
1,31-2,00	0,87	1,51-2,00	0,93

*«Справочник Ко-Инвест «Благоустройство территорий», под ред. С. А. Табаковой, А. В. Дидковской, в уровне цен на 01.01.2020 г., стр. 39»

Объем Объекта оценки – 915,75 куб. м. Объем справочного объекта, аналогичного оцениваемому, - 1 000 куб. м. $V_0/V_{\text{СПР}} = 915,75 / 1\ 000 = 0,92$. Поправка на разницу в объеме определена в размере 1,00;

$K_{\text{констр}}$ — корректировки на отличия в конструктивных решениях. В ходе изучения предоставленной Заказчиком документации, визуального осмотра определено, что класс конструктивной системы оцениваемого здания отличается от класса конструктивной системы справочного аналога.

Таблица 10.2. Коэффициенты для поправки на разницу в классе конструктивной системы

Характеристика конструктивной системы (опорные, несущие и ограждающие конструкции)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Бескаркасные капитальные здания. Фундамент - сборный железобетонный, перекрытия и покрытия – сборные железобетонные или на стальных балках; стены – кирпичные или из легких блоков	1,00	1,00	1,00



Панельные капитальные здания. Фундамент, перекрытия, покрытия и стены – сборные железобетонные	1,00	1,04	1,02
Железобетонные каркасные и металлокаркасные большепролетные капитальные здания. Фундамент, каркас, перекрытия и покрытия – железобетонные или стальные колонны и балки со связями жесткости, стены – легкбетонные, трехслойные утепленные или блочные облицованные	1,06	1,13	1,09
Быстровозводимые капитальные здания. Фундамент – ж/бетон, каркас – стальной профиль, стены и крыша – сэндвич-панели	0,69	1,06	0,86
Временные здания. Стены и покрытия – разборные (стальные, деревянные, пластиковые)	0,10	0,36	0,22

*Статриелт. *Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений: Класс конструктивной системы – конструктивные отличия зданий и помещений – корректировки на 01.10.2022 г.* (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2960-na-klass-konstruktivnoj-sistemy-konstruktivnye-otlichiya-zdaniy-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-10-2022-goda>)

Корректировка на класс конструктивной системы определена в размере 0,69 (0,22/1,00);

$K_{сейсм}$ – корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности. Коэффициент определен в соответствии с данными Справочника Ко-Инвест «Благоустройство территорий», в уровне цен на 01.01.2020 г., стр. 129;

$K_{рег-клим}$ – регионально-экономический коэффициент. Коэффициент определен в соответствии с данными Справочника Ко-Инвест «Благоустройство территорий», в уровне цен на 01.01.2020 г., стр. 124, в размере 1,004;

C_m – степень готовности объекта;

$K_{девелопера}$ – это коэффициент, который отражает удорожание на вознаграждение, типичного инвестора за риск, связанный со строительством объекта, за проведенные им экспертизы по управлению строительством, разработке и финансированию проекта. При использовании в практике оценки классической схемы определения рыночной стоимости с использованием затратного подхода прибыль девелопера рассматривается как прибыль организации, осуществляющей весь комплекс действий от момента приобретения прав (собственности или долгосрочной аренды) на участок территории под застройку до времени полной реализации созданных объектов недвижимости новым собственником. Данный доход включает компенсацию девелопера за проведенные им экспертизы по управлению строительством, разработке и финансированию проекта.

Таблица 10.3. Прибыльность инвестиций в новое строительство

Характеристика конструктивной системы (опорные, несущие и ограждающие конструкции)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Жилые здания	0,06	0,11	0,08
Торговые помещения и здания	0,03	0,07	0,05
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,01	0,04	0,0
Складские помещения и здания	0,04	0,07	0,06
Производственные помещения и здания	0,00	0,07	0,03
Сельскохозяйственные здания и строения на землях сельскохозяйственного назначения	0,03	0,15	0,08

*Статриелт. *Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений: Прибыльность инвестиций в новое строительство объектов недвижимости на 01.10.2022 г.* (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2963-pribylnost-investitsij-v-novoe-stroitelstvo-ob-ektov-vedvizhimosti-na-01-10-2022-goda>)

Коэффициент $K_{девелопера}$ определен в размере 0,02 (или 2%);

$I_{01.2020-12.2021}$ – индекс перехода от цен января 2020 года к ценам декабря 2021 г. Коэффициент определен в соответствии с данными Справочника Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», выпуск № 117, октябрь 2021 г., стр. 53, в размере 1,1381 (12,170/10,693);

$I_{12.2021-06.2022}$ – индекс перехода от цен декабря 2021 г. к ценам июня 2022 г. Коэффициент определен в соответствии с данными Справочника Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», выпуск № 119, апрель 2022 г., стр. 67, в размере 1,1028 (1,0910/0,9893);

$I_{06.2022-дата\ оценки}$ – индекс перехода от цен июня 2022 г. к ценам на дату оценки.



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Коэффициент определен в соответствии с данными Справочника Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», выпуск № 119, апрель 2022 г., стр. 150, в соответствии со следующей формулой:

$$I_{06.2022\text{-дата оценки}} = (1 + T)^n, \text{ где}$$

T – месячный темп прироста;

n – количество месяцев начисления.

$$I_{06.2022\text{-дата оценки}} = (1 + 0,00883)^5 = 1,0449$$

Таблица 10.4. Расчет стоимости воспроизводства (замещения) объекта

Наименование	Единица измерения	Обоснование
Количество единиц измерения Объекта оценки	куб. м	915,75
Стоимость ед. изм. аналога в ценах базисного периода	руб.	5 426,40
Обоснование стоимости	-	Справочник Ко-Инвест «Благоустройство территорий», укрупненные показатели стоимости строительства, в уровне цен на 01.01.2020 г., стр. 62 (код объекта: ruБ3.02.002.0002)
Корректировка на отличия в объемно-планировочных решениях	-	1,00
Корректировка на отличие в конструктивных решениях	-	0,69
Корректировка на сейсмичность	-	1,00
Обоснование величины индекса	-	Справочник Ко-Инвест «Благоустройство территорий», укрупненные показатели стоимости строительства, в уровне цен на 01.01.2020 г., стр. 129
Регионально-климатический коэффициент	-	1,004
Обоснование величины индекса	-	Справочник Ко-Инвест «Благоустройство территорий», укрупненные показатели стоимости строительства, в уровне цен на 01.01.2020 г., стр. 124
Степень готовности	%	1,00
Стоимость ед. изм. аналога в ценах базисного периода с учетом всех корректировок	руб.	3 759,20
Восстановительная стоимость Объекта оценки в ценах базисного периода	руб.	3 442 487
Индекс перехода от цен января 2020 г. к ценам декабря 2021 г.	-	1,1381
Обоснование величины индекса	-	Справочник Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», выпуск № 117, октябрь 2021 г., стр. 53
Индекс перехода от цен декабря 2021 г. к ценам июня 2022 г.	-	1,1028
Обоснование величины индекса	-	Справочник Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», выпуск № 119, апрель 2022 г., стр. 67
Индекс перехода от цен июня 2022 г. к ценам на дату оценки	-	1,0449
Обоснование величины индекса	-	Справочник Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», выпуск № 119, апрель 2022 г., стр. 150
Стоимость воспроизводства (замещения) без учета износа на дату оценки без учета НДС (20%)	руб.	4 514 651
Стоимость воспроизводства (замещения) без учета износа на дату оценки с учетом НДС (20%)	руб.	5 417 581
Прибыль девелопера	%	2,00
Стоимость замещения с учетом прибыли предпринимателя с учетом НДС (20%)	руб.	5 525 933

Расчет накопленного износа

После того как завершена оценка полной восстановительной стоимости с учетом строительной готовности, из полученной суммы следует вычесть износ, накопленный зданиями и сооружениями. Четкое понимание рассмотренных далее базовых принципов, связанных с



вопросами износа, необходимо при проведении оценки имущества.

Термин «износ», используемый в оценке рыночной стоимости, следует отличать от понятия «износа» в бухгалтерском учете. В бухучете износ – это процесс распределения ретроспективных затрат, связанных с приобретением актива, на весь срок его полезной жизни, без попытки оценить стоимость самого актива. В оценке же износ рассматривается как фактор текущей оценки, безотносительно к ретроспективным затратам.

Износ определяется как «утрата полезности, а значит, и стоимости по любой причине». Износ начинается с момента создания улучшений. Здания и сооружения немедленно начинают подвергаться различным видам воздействий и испытывать влияние изменения архитектурных и иных требований, ведущих к функциональному износу. Негативное воздействие окружающей среды приводит к старению и ветшанию строительных конструкций.

В затратном подходе фактор износа применяется для того, чтобы учесть различия между характеристиками специально подобранного здания, как если бы оно было новым, и физическим и экономическим состоянием оцениваемой собственности. Это способ корректировки стоимости гипотетического нового здания, по которому проводилась оценка затрат (полной восстановительной стоимости), и проведения различий между ним и оцениваемой собственностью.

Оценщик может определить величину совокупного износа непосредственно путем осмотра здания или сооружения и анализа износа его отдельных компонентов, влияющих на стоимость, используя формулу, учитывающую эффективный возраст и оставшийся срок жизни каждого компонента собственности, а также может рассчитать величину совокупного износа косвенно с использованием подходов с точки зрения доходов или рыночных сопоставлений. Существует три метода, используемые оценщиками для определения степени износа:

1. Метод разбиения. При использовании этого метода отдельно определяются три вида износа: физический, функциональный и внешний. Физический и функциональный износы подразделяются на устранимый и неустранимый. Каждый компонент износа определяется отдельно с использованием инженерных и визуальных методов.

2. Метод срока жизни. Определение степени износа осуществляется путем расчета типичного срока экономической жизни улучшений и их эффективного возраста.

3. Метод экстракции, или рыночный метод. Данный метод позволяет рассчитывать износ непосредственно на основании анализа рыночных данных. Этот метод оценки суммы износа заключается в вычитании стоимости объекта, полученной в результате применения рыночного или доходного подходов (или их обоих) из суммы полной стоимости воспроизводства зданий и стоимости земельного участка. Полученная разница и есть полный накопленный износ. Однако такой метод не позволяет провести независимую оценку износа в самом затратном подходе.

Наиболее распространенным при оценке износа недвижимости является метод разбиения, заключающийся в определении отдельно физического, функционального и внешнего износа, которым мы воспользуемся и в наших расчетах.

Физический износ – износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов, отражает изменение физических свойств недвижимости со временем, например, дефекты конструктивных элементов. Физический износ включает любое физическое изнашивание здания, от потускневшей краски до разрушения конструкции.

Следует отметить, что физический износ может быть *устранимым и неустранимым*.

Устранимый физический износ - предполагает, что затраты на текущий ремонт меньше, чем добавленная при этом стоимость объекта. Любой недостаток можно исправить, но если при этом затраты превосходят предполагаемые потенциальные выгоды, он считается неустранимым. Данный вид износа включает все необходимые расходы по текущему ремонту, которые



ответственный владелец должен выполнить на дату оценки для максимизации прибыли (для минимизации убытков) в том случае, если недвижимость продается.

Физический износ считается *неустранимым*, когда затраты на исправление дефекта превосходят стоимость, которая при этом будет добавлена к объекту.

Для определения неустранимого физического износа элементы строения подразделяются на две категории: долговременные (с долгим сроком жизни) и быстроизнашиваемые (с коротким сроком жизни).

Быстроизнашиваемыми являются элементы здания, оставшийся срок службы которых короче расчетной экономической жизни здания.

Неустранимый физический износ определяется только для долговременных элементов здания.

К *долговременным элементам здания* относятся такие элементы как: фундаменты, стены, перекрытия и т.п.

Общий физический износ рассчитывается по формуле:

$$\text{Общий физический износ} = [1 - (1 - I_{\text{Физнеустр}})(1 - I_{\text{Физустр}})] \times 100\%, \text{ где:}$$

$I_{\text{Физнеустр}}$, $I_{\text{Физустр}}$ – соответственно неустранимый физический и устранимый физический износы в долях единицы.

Функциональный (моральный) износ – уменьшение стоимости имущества из-за его не соответствия современным рыночным требованиям по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам.

Причиной функционального износа может быть как недостатки конструкций и элементов строения, так и их избыток. Оцениваемый объект может прекрасно функционировать, но не соответствовать при этом современным стандартам. Дефект может быть устранимым или неустранимым в зависимости от того, как сумма затрат на его исправление соотносится с ожидаемыми от этого выгодами.

Измерением величины устранимого функционального износа является разница между потенциальной стоимостью здания на момент оценки с обновленными элементами и его же стоимостью на дату оценки без них.

Если устаревание устранимо, но связано с отсутствием какого-либо элемента, то износ измеряется разницей между затратами на его установку на оцениваемом объекте и затратами на его установку на новом сооружении. В этом случае стоимость воспроизводства здания, не обладающего этим элементом, не снижается; однако дополнительные затраты на устранение данного недостатка принимаются во внимание. Если устранимый недостаток вызван наличием устаревшего элемента, то величина устранимого функционального износа измеряется затратами на его замену.

Когда функциональное устаревание вызвано избытком (также называемым «сверхдостаточностью»). Полная стоимость воспроизводства «сверхдостаточности» будет рассматриваться как функциональное устаревание. Этот избыток вычитается из полной стоимости воспроизводства для получения стоимости объекта. Следует быть осторожным, чтобы не учесть износ дважды. Поскольку по рассматриваемому избыточному элементу уже был начислен физический износ, то поправкой на функциональный устранимый износ будет лишь часть избытка, оставшаяся после вычета физического износа.

Неустранимый функциональный износ, вызванный каким-либо недостатком, обычно измеряется потерями в сумме ренты. Элементы зданий с неустранимым функциональным износом можно подразделить на две группы: уменьшение стоимости из-за характеристик, связанных с



избытком или недостаточностью качественных характеристик данного элемента. Недостатки связаны с факторами несоответствия внешнего или внутреннего оформления зданий, т.е. факторами, которые не отвечают текущим требованиям рынка. Величину данного вида износа можно установить путем определения величины потерь от арендной платы при сдаче в аренду данных помещений, умноженных на мультипликатор валовой месячной арендной платы (МВР), характерной для такого типа недвижимости.

Вторым типом неустраняемого функционального износа является наличие избыточных потребительских качеств недвижимости (сверхадекватность). Вероятно, только небольшому количеству объектов недвижимости присущ данный вид износа. Количество «излишних элементов» обычно увеличивается с возрастом недвижимости, т.к. ее обитатели обычно приспособливают помещения к собственному стилю жизни. Избыточные элементы недвижимости представляют собой не только элементы, привнесенные в период владения недвижимостью, но и различные изначальные компоненты, которые не добавляют дополнительной стоимости объекту недвижимости, превышающей издержки по их установке.

Почти все "излишества" в планировке и оформлении зданий практически неустраняемы. В случае доходной недвижимости такие элементы здания приходится иногда разрушать для того, чтобы избежать дополнительных эксплуатационных расходов. "Излишества" также измеряются в денежном выражении, как и недостатки в случае использования метода рыночных сопоставлений, т.е. отыскивая увязанные пары объектов недвижимости, проданных недавно на рынке. Если разница в величине арендной платы может быть вызвана избыточными потребительскими качествами, то она может капитализироваться с целью определения разницы в стоимости недвижимости, вызванной наличием "излишеств". Разница между привносимой стоимостью и издержками по установке какого-либо элемента (без учета других видов износа), будет классифицироваться как мера функционального износа.

Другие источники функционального устаревания могут быть связаны:

- с отношением поэтажной площади здания к площади участка и с конкретным расположением построек. Коэффициент отношения площади здания к площади участка измеряет интенсивность использования земли. Если данная плотность застройки не соответствует варианту наиболее эффективного использования участка, то может иметь место функциональное устаревание;

- с расположением зданий и сооружений на участке. Здания, расположенные неправильно, например не имеющие удобного входа и выхода или не открытые со стороны шоссе в том случае, когда это желательно, являются причиной функционального устаревания;

- с отношением общей площади внутренних помещений к полезной площади и т.д.

Функциональное устаревание в острой форме может очень сильно повлиять на стоимость зданий и сооружений. Здание, которое во многих отношениях не соответствует духу времени, может не собрать рентного дохода, достаточного для покрытия операционных расходов. В этом случае наиболее обоснованным решением будет его снос.

Внешний износ (экономическое устаревание) – уменьшение стоимости имущества вследствие изменения внешней среды: социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографической ситуации, градостроительных решений, экологической обстановки и других качественных параметров окружения.

Экономическое устаревание всегда считается неустраняемым.

Физический и функциональный типы износа определяются состоянием самого объекта, внешний – воздействием окружающей среды. При этом, функциональный и внешний экономический износы выражаются еще и в недоиспользовании производственных площадей в результате сокращения реальных производственных мощностей по отношению к проектной мощности вследствие внутренних технических (функциональный износ) и/или



внешнеэкономических (внешний износ) причин.

Расчет обесценения, вызванного физическим износом

Обесценение, вызванное физическим износом, определялось путем суммирования устранимого и неустранимого физического износа для зданий и методом срока жизни для сооружений.

Накопленный износ - под накопленным износом понимается общая потеря стоимости объектом на момент оценки в процентном выражении под действием физических, функциональных и внешних факторов.

Таблица 10.5. Характеристика физического износа

Физический износ, %		Оценка технического состояния	Характеристика состояния
0	20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устранимые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента
21	40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии
41	60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта
61	80	Ветхое	Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента
81	100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы

**Методика определения физического износа гражданских зданий, утверждена приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27.10.1970 г. № 404.*

В результате изучения предоставленной Заказчиком документации и визуального осмотра, определено, что конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии. Данное описание соответствует удовлетворительному состоянию. Физический износ принят в размере максимального значения диапазона хорошего состояния (21% - 40%) – 40%.

Расчет внешнего устаревания

Экономическое устаревание – снижение стоимости объекта, обусловленное внешними относительно объекта факторами: изменением рыночной ситуации, накладываемыми сервитутами на определенное использование недвижимости, возможным изменением в законодательстве государства или региона и пр. Данный вид устаревания обусловлен также местоположением объекта и сопровождается в глазах потенциального покупателя снижением ренты в случае коммерческого использования. Следствием является снижение продажной цены объекта из-за изменений в рыночном окружении.

Внешнее устаревание не выявлено.

Расчет функционального устаревания

Функциональное устаревание - уменьшение стоимости имущества из-за его несоответствия современным рыночным требованиям по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам.

Таблица 10.6. Шкала экспертных оценок для определения функционального износа объектов

Описание	Функциональное устаревание, %
Современные конструктивные решения, материалы. Соответствует всем современным стандартам	0



Описание	Функциональное устаревание, %
функциональности для подобных зданий/сооружений	
Здание/сооружение отвечает необходимым критериям планировки, но общие конструктивные решения, дизайн и материалы не соответствуют современным стандартам	1 – 20
Здание/сооружение не соответствует современным стандартам, зданиям, имеющим более практичные с точки зрения эксплуатации и извлечения прибыли решения. Наличие значительных излишних вспомогательных площадей, обуславливающих высокие эксплуатационные расходы	21 – 50
Устаревшее в конструктивных, планировочных решениях здание/сооружение	51 – 80
Абсолютно морально устаревшее здание/сооружение, устранение конструктивных, планировочных решений невозможно	81 – 100

*Ковалев А. П. Оценка стоимости активной части основных фондов: Учебно-методическое пособие. М.: Финстатинформ, 1997

В результате изучения предоставленной Заказчиком документации и визуального осмотра, определено, что Здание/сооружение не соответствует современным стандартам, зданиям, имеющим более практичные с точки зрения эксплуатации и извлечения прибыли решения. Наличие значительных излишних вспомогательных площадей, обуславливающих высокие эксплуатационные расходы. Функциональное устаревание определено в размере 50%.

Общий (накопленный) износ при этом рассчитывается в соответствии со следующей формулой:

$$I_{\%} = 1 - (1 - I_{\text{физ}\%}) \times (1 - I_{\text{фун}\%}) \times (1 - I_{\text{вн}\%})$$

где $I_{\%}$ - накопленный износ, %;
 $I_{\text{физ}\%}$ - физический износ, %;
 $I_{\text{фун}\%}$ - функциональный износ, %;
 $I_{\text{вн}\%}$ - внешний износ, %.

Таблица 10.7. Износ Объекта оценки

Объект оценки	Физический износ, %	Внешнее устаревание, %	Функциональное устаревание, %	Общий износ, %
Здание, кадастровый номер 03:24:031702:514, назначение: нежилое, площадь 366,3 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, д. 43 Б, строен. 2	40	0	50	70

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УЧЕТОМ ИЗНОСА

Таблица 10.8. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки

Объект оценки	Восстановительная стоимость без учета НДС (20%), рублей	Общий износ, %	Рыночная стоимость без учета НДС (20%), рублей
Здание, кадастровый номер 03:24:031702:514, назначение: нежилое, площадь 366,3 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, д. 43 Б, строен. 2	5 525 933	70	1 657 780

Рыночная стоимость Объекта оценки – Здание, кадастровый номер 03:24:031702:514, назначение: нежилое, площадь 366,3 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, д. 43 Б, строен. 2, определенная затратным подходом, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений на дату оценки без учета НДС (20%) составила:

1 657 780

(Один миллион шестьсот пятьдесят семь тысяч семьсот восемьдесят) рублей



10.2.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами).

Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения (п. 4 ФСО V).

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

- 1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- 2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- 3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- 4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

10.2.2.1. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках сравнительного подхода

Метод сравнения продаж. Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее – застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее – незастроенных земельных участков).

Условие применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого.
- при отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение Объекта оценки с объектами-аналогами (далее – элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Вывод: применительно к настоящей оценке на период, сопоставимый с датой проведения оценки, указанные условия выполняются. Сравнительный подход используется при определении рыночной стоимости Объекта оценки исходя из данных о недавно совершенных сделках с аналогичным объектом или цены предложения по купле-продаже, оформленной в порядке публичной оферты (с учетом модельного торга с продавцом). Данный подход базируется на



принципе замещения, согласно которому рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта, обладающего такой же полезностью, что и данный объект.

Таким образом, в процессе настоящей оценки рыночная стоимость земельного участка может быть определена методом сравнения продаж, так как имеется достоверная и достаточная информация о ценах предложения по продаже земельных участков под сопоставимое использование.

10.2.2.2. Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках сравнительного подхода

Сравнительный подход – основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу.

В рамках сравнительного подхода, метод сравнения продаж наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, метод сравнения продаж не применим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении метода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота информации.

Стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода — это прогнозный показатель. Она указывает ту денежную сумму, которую, вероятно, заплатит покупатель за данный Объект оценки при соблюдении определенных условий. В этой связи понятие стоимости необходимо отличать от понятия цены и издержек (затрат). Цена — это фактический показатель. Она указывает сумму, которая была заплачена за аналогичный Объект оценки в результате состоявшейся сделки при конкретных обстоятельствах. Издержки (затраты) — это сумма денежных средств, которая требуется для создания данного Объекта оценки либо его приобретения. Издержки влияют на рыночную стоимость, однако однозначно ее не определяют.

Сравнительный подход используется при определении рыночной стоимости Объекта оценки исходя из данных о недавно совершенных сделках с аналогичным объектом или цена предложения по купле-продаже, оформленная в порядке публичной оферты (с учетом модельного торга с продавцом). Данный подход базируется на принципе замещения, согласно которому рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта, обладающего такой же полезностью, что и данный объект. Поэтому цена продажи аналогичных объектов служит исходной (базовой) информацией для расчета стоимости Объекта оценки.

Данный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемыми. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга.

После корректировки цен объектов-аналогов, итоговая величина (в рамках сравнительного подхода) имеет важное значение в согласовании результатов, полученных другими подходами к оценке.

ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Определение стоимости недвижимости методом сравнения продаж производится в следующей последовательности:

- Выбор и установление цены объектов-аналогов;
- Выбор элементов и единиц сравнения и проведение сравнительного анализа;



- Расчет корректировок для каждого объекта-аналога по элементам сравнения;
- Корректировка значений единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения, расчет откорректированной стоимости.

Объектом-аналогом Объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (п. 10 ФСО № 1).

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

В целях настоящей оценки подобраны объекты-аналоги, наиболее сопоставимые с Объектом оценки, не требующие значительных корректировок.

К каждому аналогу приводится его краткая характеристика, описание месторасположения и источник информации, т.е. необходимый минимум сведений, позволяющий уточнить данные или провести их проверку.

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

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

В качестве единицы сравнения может выступать:

- цена за единицу общей (полезной, арендной) площади строения (кв. м);
- цена за единицу объема строения;
- цена за квартиру или комнату, помещение;
- цена за один элемент объекта, приносящий доход (посадочное место в ресторане или театре, место или номер в гостинице, прочее);
- одно парковочное или машиноместо и т.д.

За единицу сравнения стоимости выбрана стоимость 1 кв. м земельного участка.

ВЫБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

Применение сравнительного подхода для оценки рыночной стоимости имущества требует наличия достаточного количества сведений о сделках с имуществом, аналогичным оцениваемым.

Применительно к настоящей оценке на дату оценки указанное условие выполняется. Проведенный анализ информации веб-сайтов агентств недвижимости позволил выявить информацию об имуществе, аналогичном оцениваемому.

Выбор и обоснование объектов-аналогов приведены в разделе 8 настоящего отчета об оценке. Информация об имущественных правах, разрешенного использования, площадях были получены согласно сведениям Росреестра (<https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>).

Таблица 10.9. Информация об объектах-аналогах, определенная в соответствии с данными сайта Росреестра

Характеристика	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Кадастровый номер (при сопоставлении данных карт и публичной кадастровой карты)	03:24:034301:1103	03:24:022157:32	03:24:034431:13
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования (назначение)	Производственная деятельность	Для размещения открытой парковки	Для строительства склада



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Уточненная площадь кв. м	3 602	9 479	6 000
Ограничения (обременения)	Отсутствуют	Отсутствуют	Долгосрочная аренда

Таблица 10.10. Выбор объектов-аналогов и сравнение их с Объектом оценки

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Наименование объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Состав передаваемых прав	Государственная собственность не разграничена	Право собственности	Право собственности	Право долгосрочной аренды
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия рынка	Цена сделки	Цена предложения, торг	Цена предложения, торг	Цена предложения, торг
Период продажи / дата оценки ⁶	Дата оценки – 15 ноября, 2022 г.	10.10.2022 г.	04.11.2022 г.	03.08.2022 г.
Местонахождение	Респ. Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Домостроительная	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Рылеева	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, п. Силикатный
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования	Для строительства административно-хозяйственного здания	Производственная деятельность	Для размещения открытой парковки	Для строительства склада
Наличие улучшений	Условно-свободный от улучшений	Свободен от застройки	Свободен от застройки	Свободен от застройки
Площадь, кв. м	3 500	3 602	9 479	6 000
Рыночная стоимость без учета НДС (20%), рублей	-	1 200 000	4 000 000	2 000 000
Рыночная стоимость без учета НДС (20%) за 1 кв. м, рублей	-	333	422	333
Источник информации	-	https://100realt.ru/ulan-ude/prodam-zemlyu-promnaznacheniya-oktyabrskiy-rayon-8830927	https://100realt.ru/ulan-ude/prodam-zemlyu-promnaznacheniya-ulitsa-zhukovskogo-2-6738088	https://100realt.ru/ulan-ude/prodam-zemlyu-promnaznacheniya-oktyabrskiy-rayon-10116012

Таблица 10.11. Расчет рыночной стоимости

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Площадь, кв. м	3 500	3 602	9 479	6 000
Рыночная стоимость, рублей	-	1 200 000	4 000 000	2 000 000
Рыночная стоимость за 1 кв. м, рублей	-	333	422	333
Корректировка на состав передаваемых прав	-	1,00	1,00	1,15
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	333	422	383
Корректировка на условия финансирования сделки	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	333	422	383
Корректировка на условия продажи	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	333	422	383
Корректировка на уторгование	-	0,899	0,899	0,899
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	299	379	344
Корректировка на дату продажи	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	299	379	344
Корректировка на месторасположение	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	299	379	344

⁶ Объекты-аналоги действительны на дату оценки



Корректировка на назначение	-	1,67	1,00	1,67
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	499	379	574
Корректировка на наличие улучшений	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	499	379	574
Корректировка на подключение к коммуникациям	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	499	379	574
Корректировка на площадь	-	1,01	1,22	1,11
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	504	462	637
<i>Сумма корректировок по аналогам, %</i>	-	<i>78,1000</i>	<i>32,1000</i>	<i>103,1000</i>
<i>Нормированный удельный вес корректировок аналога</i>	-	<i>0,0128</i>	<i>0,0312</i>	<i>0,0097</i>
<i>Сумма нормированных удельных весов</i>	-	<i>0,0537</i>		
<i>Весовые коэффициенты</i>	-	<i>0,2384</i>	<i>0,5810</i>	<i>0,1806</i>
Взвешенная стоимость	-	120	268	115
Рыночная стоимость с учетом всех корректировок без учета НДС (20%), руб./кв. м	503			
Рыночная стоимость Объекта оценки без учета НДС (20%), рублей		1 760 500		

Таблица 10.12. Обоснование весовых коэффициентов

Объекты-аналоги	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Рыночная стоимость без учета НДС (20%), руб./ кв. м	504	462	637
Средняя величина (математическое ожидание), руб. кв. м	534		
Среднеквадратическое отклонение, руб./кв. м	75		
Коэффициент вариации, %	14		
Пороговое значение, %	< 30		
Вывод:	Выборка однородна		

ОБОСНОВАНИЕ ВНЕСЕННЫХ КОРРЕКТИРОВОК

Передаваемые права

Цена сделки определяется составом имущественных прав. Многие типы недвижимости продают с учетом действующего договора аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. Эти сделки совершаются тогда, когда условия расторжения договора юридически невозможно или экономически не целесообразно. В этом случае нужно вносить корректировку в цену объекта-аналога на разницу в ставках аренды по договору и по рынку. Сравнение можно проводить только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам.

Земельная аренда, как известно, - это соглашение между двумя лицами (юридическими, физическими), в котором одна из сторон – собственник земли, а вторая оформляет во временное пользование интересующий участок для ведения предпринимательской или прочих видов деятельности.

Основой земельной аренды является договор, в котором оговорены основные условия сделки – сроки, права и обязанности сторон, особенности использования, возможности продления и прочие аспекты.

На сегодняшний день существует два варианта оформления земли во временное пользование:

1. Краткосрочная аренда. Подразумевает оформление договора на незначительный временной промежуток (обычно 5-10 лет) с возможностью продления по завершении срока действия договора. Условия пролонгации и особенности пользования участком оговариваются в соглашении между сторонами. Краткосрочная аренда земли часто оформляется для строительства или восстановления имеющихся объектов, возведения новых сооружений, обустройства парковок, благоустройства парков и так далее.

2. Долгосрочная аренда. Особенность договора – оформление земли на длительный период



(обычно 49 лет). Как и в случае с краткосрочной арендой в договоре должны оговариваться основные моменты сотрудничества и пролонгации соглашения. Земельная аренда на столь длительный срок необходима в случае длительной эксплуатации выбранного объекта, организации предпринимательской деятельности, а также при дальнейших планах оформления участка в личную собственность.

3. Кроме этого, выделяют еще бессрочную аренду, которая не имеет фиксированных ограничений по сроку, кроме одного – верхнего предела, который составляет 49 лет (как и в случае с долгосрочной арендой). Любая из сторон имеет право расторгнуть такое соглашение в любой момент при условии заблаговременного согласования своих действий.

Таблица 10.13. Коэффициенты для корректировки на передаваемые права

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,85	0,88
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,74	0,79

*«Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Полная версия» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2022 г., стр. 82).

Объект оценки реализуется на праве собственности. Передаваемые права объектов-аналогов № 1 и № 2 – собственность, поэтому для них корректировки составили 1,00. Объект-аналог № 3 в долгосрочной аренде, поэтому для него корректировка составила 1,15 (1,00/0,87).

Условия финансирования

Цены сделок для различных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые в свою очередь влияют на стоимость объекта.

К наиболее распространенным условиям сделки относят случай, когда продавец выплачивает пункты, т. е. проценты от кредита, которые заимодавец требует для получения кредита. В этом случае для корректировки из продажной цены отнимают величину пунктов в денежном выражении.

Другим распространенным случаем является финансирование сделки самим продавцом, т. е. предоставление им покупателю ипотечного кредита. Для корректировки таких условий можно применить дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента. При этом надо принимать во внимание, что покупатель может продать объект до окончания срока кредита, поэтому сроки кредита для целей дисконтирования могут быть уменьшены.

Условия финансирования Объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимы. Различий по данному элементу сравнения не выявлено, следовательно, влияние данного фактора на итоговые результаты оценки Объекта оценки исключено. Корректировки составили 1,00.

Условия продажи

Корректировка на условия продажи обычно выявляется на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия продажи существенно влияют на цену сделки. Она может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказывать влияние на цену объекта недвижимости.

Условия продажи Объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимы. Различий по данному элементу сравнения не выявлено, следовательно, влияние данного фактора на итоговые



результаты оценки Объекта оценки исключено. Корректировки составили 1,00.

Условия рынка

Цены объектов-аналогов являются ценами предложения. Реальные цены, по которым заключаются договора, как правило, ниже цен предложения, ввиду этого требуется вводить корректировку на условия рынка (уторгование).

Характеристика рынка, в частности скидки на торг, территориальные корректирующие коэффициенты и некоторые прочие корректировки, зависят от активности соответствующего сегмента рынка.

Под активным рынком понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией и достаточно большим объемом совершаемых сделок.

Под неактивным рынком понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и покупателей, редкими сделками.

Рынок земельных участков под коммерческую застройку на территории города Улан-Удэ Республики Бурятия свидетельствует о том, что рынок развит, является активным. В рамках настоящего отчета об оценке для расчетов целесообразно использовать коэффициенты на уторгование для активного рынка.

Таблица 10.14. Коэффициенты для корректировки на уторгование, %

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	11,7	10,9	12,5
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	10,1	9,3	10,8
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,4	13,0	15,9
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	9,8	8,6	11,0
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	8,8	7,8	9,7
Земельные участки под объекты рекреации	12,9	11,8	14,0
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	11,6	10,7	12,5

*«Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2. Полная версия» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2022 г., стр. 268).

Цены объектов-аналогов являются ценами предложения. Реальные цены, по которым заключаются договора, как правило, ниже цен предложения, ввиду этого требуется вводить корректировку на торг. В рамках настоящего отчета об оценке скидка на уторгование для земельных участков под коммерческую застройку (офисно-торговую) принята в размере среднего значения – 10,1%. Корректировки составили 0,899.

Период продаж

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

Корректировка на дату заключения сделки вносится в том случае, если аналоги выставались на продажу раньше или позже даты оценки объекта, при этом принято корректировать только те объекты-аналоги, дата продажи которых отличается от даты проведения



оценки на значительный срок, в течение которого ситуация на рынке недвижимости изменилась.

Таблица 10.15. Коэффициенты для корректировки на период продажи

Класс объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Земельные участки населенных пунктов (для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строений)	4	10	7
Земельные участки населенных пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	3	12	7
Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	5	20	11
Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	5	23	12

**Статриелт. Корректировки рыночной стоимости земельных участков: Сроки ликвидности, сроки продажи, экспозиции – типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.10.2022 г. (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2971-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-10-2022-goda>)*

Диапазон допустимых сроков экспозиции объектов, аналогичных оцениваемому, составляет от 4 до 10 месяцев. Информация об объектах-аналогах входит в допустимый диапазон. Различий по данному элементу сравнения не выявлено, следовательно, влияние данного фактора на итоговые результаты оценки Объекта оценки исключено. Корректировки составили 1,00.

Наличие улучшений

В соответствии с п. 20 ФСО №7 «рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования».

Различий по данному элементу сравнения не выявлено, следовательно, влияние данного фактора на итоговые результаты оценки Объекта оценки исключено. Корректировки составили 1,00.

Возможность подключения коммуникаций

На стоимость земельного участка влияет возможность подключения коммуникаций (электричество, газ и т.д.).

Наличие коммуникаций, подведенных к земельному участку, не только делают его более привлекательным в глазах девелоперов и инвесторов, но также существенно увеличивают его стоимость. Земельные участки различного назначения с уже имеющимися на территории коммуникациями предлагаются по самым высоким ценам, и по мере снижения количества подведенных коммуникаций цены на земельные участки снижаются.

В предложениях по продаже земельных участков среди основных видов коммуникаций выделяются электричество, газоснабжение, а также прочие коммуникации (водоснабжение и канализация, отопление), которые, как правило, сгруппированы вместе.

Не все земельные участки включают в себе различные виды коммуникаций на этапе продажи. Необходимо также рассматривать возможности проведения коммуникаций на рассматриваемый участок, учитывать наличие технических условий для их подключения, которое, в первую очередь, зависит от месторасположения участка. Чем дальше земельный участок



находится от населенного пункта, тем дороже обходятся коммуникации.

Таблица 10.16. Коэффициенты для корректировки на наличие коммуникаций

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, не обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,80	0,78	0,82
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, не обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,81	0,78	0,83
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, не обеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,82	0,79	0,85
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, не обеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,85	0,82	0,88

*«Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2. Полная версия» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2022 г., стр. 181).

Различий по данному элементу сравнения не выявлено, следовательно, влияние данного фактора на итоговые результаты оценки Объекта оценки исключено. Корректировки составили 1,00.

Местоположение

Местоположение оказывает решающее влияние на стоимость недвижимости. Это интегральная характеристика, включающая в себя удаленность от центра, престижность, транспортную доступность, особенности ландшафта и ближайшего окружения (застройки). Пространственно-территориальные координаты размещения того или иного объекта недвижимости при определении его стоимости трансформируются в рентную составляющую стоимости.

Таблица 10.17. Коэффициенты для корректировки на местонахождение в пределах города

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогом району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под коммерческую застройку			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,88	0,86	0,89
Зоны автомагистралей	0,77	0,75	0,78
Индивидуальные жилые дома	0,69	0,67	0,72
Многоквартирная жилая застройка	0,76	0,74	0,78
Окраины города, промзоны	0,64	0,62	0,67

*«Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Полная версия» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2022 г., стр. 247).

Местоположение Объекта оценки относится к категории «Многоквартирная жилая застройка». Местоположение объектов-аналогов относится к категории «Многоквартирная жилая застройка». Различий по данному элементу сравнения не выявлено, следовательно, влияние данного фактора на итоговые результаты оценки Объекта оценки исключено. Корректировки составили 1,00.

Назначение

Разрешенное использование земельных участков – неотъемлемая составляющая их правового режима. Установление разрешенного использования земельного участка служит для определения конкретного, устойчивого способа его эксплуатации, соответствующего целевому



назначению земель, из состава которых он образован. В случае различия вида разрешенного использования Объекта оценки и объектов-аналогов необходимо введение корректировки.

Зачастую ввиду ограниченности рынка земельных участков определенного назначения, оценщик вынужден использовать в качестве аналогов земельные участки иного назначения, рынок которых в данном районе более развит.

Таблица 10.18. Коэффициенты для корректировки на назначение

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,60	0,56	0,64
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (МЖС) к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,98	0,94	1,00
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (ИЖС) к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,66	0,62	0,71

*«Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2. Полная версия» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2022 г., стр. 214).

Вид разрешенного использования Объекта оценки – для строительства административно-хозяйственного здания. Согласно соответствию классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования, приведенному в таблице 8.6. настоящего отчета об оценке, Объект оценки относится к классу земельных участков под коммерческую застройку. В ходе изучения информации в объявлениях объектов-аналогов и сопоставлении ее с данными Росреестра определено, что объекты-аналоги № 1 и № 3 относятся к классу земельных участков под индустриальную застройку, объект-аналог № 2 относится к классу земельных участков под коммерческую застройку. Корректировки составили: для объектов-аналогов № 1 и № 3 – 1,67 (1,00/0,60), для объекта-аналога № 2 – 1,00.

Площадь участка

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \times S^n, \text{ где}$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка;

S – общая площадь земельного участка, кв. м;

b – коэффициент активности рынка;

n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Таблица 10.19. Коэффициенты торможения

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K _S)
более 1 млн. чел.	0,681	-0,17	$K_S = (S_O / S_A)^{-0,17}$
от 400 тыс. до 1 млн. чел.	0,594	-0,20	$K_S = (S_O / S_A)^{-0,20}$



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

от 50 тыс. до 400 тыс. чел.	0,559	-0,23	$K_S = (S_O / S_A)^{\wedge -0,23}$
поселения до 50 тыс. чел.	0,547	-0,30	$K_S = (S_O / S_A)^{\wedge -0,30}$

*Статриелт. Корректировки рыночной стоимости земельных участков: Масштаб, размер, общая площадь земельных участков – корректировка на 01.10.2022 г. (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2980-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-10-2022-goda>)

Коэффициент торможения определен в размере -0,20.

Таблица 10.20. Определение корректировок на площадь

Объект	Площадь объекта, кв. м	Корректировка
Объект оценки	3 500	-
Объект-аналог № 1	3 602	1,01 $((3\ 500 / 3\ 602)^{\wedge -0,20})$
Объект-аналог № 2	9 479	1,22 $((3\ 500 / 9\ 479)^{\wedge -0,20})$
Объект-аналог № 3	6 000	1,11 $((3\ 500 / 6\ 000)^{\wedge -0,20})$

Таким образом, корректировки на площадь составили: для объекта-аналога № 1 – 1,01, для объекта-аналога № 2 – 1,22, для объекта-аналога № 3 – 1,11.

Обоснование весовых коэффициентов

Веса для расчета средневзвешенного значения рассчитываются нормированием к единице общего количества сделанных корректировок, причем стоимости, полученной при помощи наименьшего количества корректировок, соответствует наибольший вес, и наоборот, стоимости, полученной при наибольшем количестве корректировок, соответствует наименьший вес. Расчет весовых коэффициентов при согласовании результатов, после корректировок каждого аналога производится по формуле:

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

K – искомый весовой коэффициент; n – номер аналога; S_A – сумма корректировок по всем аналогам; $S_{1...n}$ – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет; S_1 – сумма корректировок 1-го аналога; S_2 – сумма корректировок 2-го аналога; S_n – сумма корректировок n -го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1 / (|S_A| + 1)$, в результате получим:

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

Известно также, что величины корректировок могут быть как положительные, так и отрицательные, поэтому параметр S берется по модулю, так как значения корректировок, например -1 и +1 равнозначны. В случае, когда сумма корректировок (S) равна нулю, в формулу введен минимальный параметр 1, который дает определять вес при нулевых значениях сумм корректировок и избежать математической ошибки деления на ноль.

Рыночная стоимость Объекта оценки – Земельный участок, кадастровый номер 03:24:031702:208, площадь 3 500 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для строительства административно-хозяйственного здания, адрес (местонахождение) объекта: Респ. Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, определенная сравнительным подходом, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений на дату



оценки, без учета НДС (20%) составила:

1 760 500

(Один миллион семьсот шестьдесят тысяч пятьсот) рублей

10.2.3. Доходный подход

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод (п. 11 ФСО V).

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

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

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

10.2.3.1. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках доходного подхода

Существует два способа определения стоимости имущества в рамках доходного подхода:

- первый способ – определить доход от сдачи в аренду оцениваемого имущества, затем с помощью метода дисконтирования доходов или метода капитализации определяется стоимость оцениваемого имущества;

- второй способ – рассчитать чистый доход от функционирования приносящей доход системы (т.е. определить прогнозируемые денежные потоки предприятия), частью которой является оцениваемый объект. Затем методом остатка вычленяется часть дохода, которую можно отнести к оцениваемому объекту. Далее с помощью метода дисконтирования доходов или метода капитализации определяется стоимость оцениваемого имущества.

В ходе анализа, определено, что рынок объектов, аналогичных оцениваемому, развит слабо. Оценщиком не было выявлено достаточное количество объектов, сопоставимых с Объектом оценки. В рамках настоящего отчета об оценке для оценки Объекта оценки применение доходного подхода невозможно.

10.2.3.2. Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках доходного подхода

Доходный подход не применялся.



11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

11.1. Описание процедуры согласования результатов расчетов, полученных с применением различных подходов

Этап согласования заключается в сопоставлении результатов оценки, полученных при применении различных подходов к оценке. Целью сопоставления результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них. В зависимости от целей оценки и имеющейся информации, каждый из используемых подходов применим в большей или меньшей степени, и, соответственно, отражает более или менее достоверные результаты. При согласовании результатов оценки с учетом вклада каждого из использованных подходов вероятность получения более точного и объективного значения стоимости объекта значительно возрастает.

11.2. Обоснование выбора использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода

В рамках настоящей оценки для оценки Объекта оценки (Здание) использовался затратный подход. В связи с тем, что в рамках данного подхода был собран достаточный массив данных и проведены соответствующие корректировки к аналогам, было принято решение присвоить использованному подходу удельный веса равный 1,00.

Таблица 11.1. Согласование результатов оценки

Подходы к оценке	Рыночная стоимость с учетом НДС (20%), руб.	Весовой коэффициент	Взвешенная рыночная стоимость с учетом НДС (20%), руб.
Затратный подход	1 657 780	1,00	1 657 780
Сравнительный подход	Не применялся	-	Не применялся
Доходный подход	Не применялся	-	Не применялся
Согласованная рыночная стоимость с учетом НДС (20%), руб.	1 657 780		
Согласованная рыночная стоимость с учетом НДС (20%) с учетом округления, руб.	1 658 000		

В рамках настоящей оценки для оценки Объекта оценки (Земельный участок) использовался сравнительный подход. В связи с тем, что в рамках данного подхода был собран достаточный массив данных и проведены соответствующие корректировки к аналогам, было принято решение присвоить использованному подходу удельный веса равный 1,00.

Таблица 11.2. Согласование результатов оценки

Подходы к оценке	Рыночная стоимость без учета НДС (20%), руб.	Весовой коэффициент	Взвешенная рыночная стоимость без учета НДС (20%), руб.
Затратный подход	Не применялся	-	Не применялся
Сравнительный подход	1 760 500	1,00	1 760 500
Доходный подход	Не применялся	-	Не применялся
Согласованная рыночная стоимость без учета НДС (20%), руб.	1 760 500		
Согласованная рыночная стоимость без учета НДС (20%) с учетом округления, руб.	1 761 000		



11.3. Итоговое значение стоимости Объекта оценки

Итоговая величина оценки Объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетом стоимости Объекта оценки, при использовании различных подходов к оценке, с учетом всех сделанных допущений, ограничений, с учетом округления на дату оценки составляет:

Таблица 11.3. Итоговые результаты оценки

Объект оценки	Рыночная стоимость с учетом НДС (20%), рублей	Рыночная стоимость без учета НДС (20%), рублей
<i>Общая</i>		
1) Здание, кадастровый номер 03:24:031702:514, назначение: нежилое, площадь 366,3 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, д. 43 Б, строен. 2; 2) Земельный участок, кадастровый номер 03:24:031702:208, площадь 3 500 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для строительства административно-хозяйственного здания, адрес (местонахождение) объекта: Респ. Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская	3 419 000,00 (Три миллиона четыреста девятнадцать тысяч) рублей 00 копеек	3 142 666,67 (Три миллиона сто сорок две тысячи шестьсот шестьдесят шесть) рублей 67 копеек
<i>В том числе</i>		
Здание, кадастровый номер 03:24:031702:514, назначение: нежилое, площадь 366,3 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, д. 43 Б, строен. 2	1 658 000,00 (Один миллион шестьсот пятьдесят восемь тысяч) рублей 00 копеек	1 381 666,67 (Один миллион триста восемьдесят одна тысяча шестьсот шестьдесят шесть) рублей 67 копеек
Земельный участок, кадастровый номер 03:24:031702:208, площадь 3 500 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для строительства административно-хозяйственного здания, адрес (местонахождение) объекта: Респ. Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская	1 761 000,00 ⁷ (Один миллион семьсот шестьдесят одна тысяча) рублей 00 копеек	

Необходимо отметить, что, согласно п. 30 ФСО № 7, сделанный Оценщиком вывод о стоимости Объекта оценки и цена, установленная в ходе реальной сделки, могут отличаться ввиду различных факторов, возникающих по причинам, не зависящим от Оценщика, к которым относятся отклонения исходных данных, возникающих из-за неточности собираемой информации, содержащей лишь усредненные значения показателей, и отклонения в расчетах стоимости, возникающих вследствие выполнения ряда математических и логических операций над исходными данными. В рамках настоящего Отчета стандартное отклонение результата оценки, принимается равным коэффициенту детерминации модели расчета рыночной стоимости. Так как модели с коэффициентом детерминации выше 70% признаются достоверными, возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость Объекта оценки, составляют $\pm 30\%$.

Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета (в соответствии со ст. 12 № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Отчет составил оценщик

Дата составления отчета: 15 ноября 2022 г.


Н. А. Скрипник

⁷ «Операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения». (Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 г. № 117-ФЗ (ред. от 17.02.2021 г., ст. 146, п. 2, пп. 6).



ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ

№ 7064/22

об определении рыночной стоимости объекта оценки:

- 1) Здание, кадастровый номер 03:24:031702:514, назначение: нежилое, площадь 366,3 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, д. 43 Б, строен. 2;**
- 2) Земельный участок, кадастровый номер 03:24:031702:208, площадь 3 500 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для строительства административно-хозяйственного здания, адрес (местонахождение) объекта: Респ. Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская**



Информация для оценки

Источники информации, использованные в расчетах

- световых фонарей и куполов, выступающих над плоскостью кровли, надлежит включать в объем здания;
- здания, состоящего из отдельных частей, отличающихся высотой, конфигурацией в плане или конструкциями, следует определять как сумму объемов этих частей. При определении отдельных объемов здания стену, разграничивающую части здания, надо относить к той части, к которой она относится по высоте или конструкции;
- эркеров, остекленных веранд и переходов, тамбуров, лоджий, размещаемых в габаритах здания, должен подсчитываться отдельно и включаться в общий объем здания.

Объем портиков, арок, проемов, летних помещений, размещаемых вне габаритов зданий и пространств, не ограниченных стенами (дом на столбах), в общий объем здания не включается.

Объем строения должен исчисляться по частям, если эти части отличаются друг от друга по очертанию, конфигурации и по другим конструктивным особенностям.

Чердаком называют помещение, ограниченное верхним (чердачным) перекрытием постройкой и крышей. Как правило, чердак является не отапливаемым помещением. Жильем верхнего этажа жилого дома могут увеличивать свое жилое пространство посредством нежилого чердачного помещения, которое располагается над их квартирой.

Перекрытие — горизонтальная внутренняя защитная конструкция, которая разделяет по высоте смежные помещения в здании или сооружении.

Перекрытия воспринимают и передают на стены и другие вертикальные опоры нагрузки от находящихся на перекрытии людей, оборудования, перегородок, мебели и т.д.

Большое распространение в строительстве получили железобетонные перекрытия, которые используются в виде сборных конструкций, монолитных и сборно-монолитных. Сборные железобетонные перекрытия выполняются с настолью по балкам — ригелям, а также с безбалковыми конструкциями.

Деревянные перекрытия в настоящее время используются в основном при строительстве малоэтажных зданий.

В соответствии со СНиП 31-02-2001 «Дома жилые одноквартирные» со ссылкой на СНиП 2.08.01-89* «Жилые здания» ниже приведены типы подвальных помещений.

Таблица 1 Виды подвальных помещений.

Подвальный этаж (подвал)	Этаж при отметке пола помещений ниже планировочной отметки земли более чем на половину высоты помещения. Подвал может быть отапливаемым (установлены отопительные приборы) и неотапливаемым.
Подполье	Пространство под зданием между поверхностью грунта и перекрытием первого этажа.

Бойко А.Ю.

Строганова И.С.

Определение объемов зданий

При оценке объектов недвижимого имущества одним из важных показателей служат объем зданий. Как правило, объем объекта оценки Опенши берет из технического паспорта или данных предоставленных Заказчиком, но бывают такие случаи, когда объем оцениваемого недвижимого имущества нигде не указан. В данной статье рассматриваются несколько вариантов решения задачи, когда нет данных об объеме, но известны один из таких параметров как площадь застройки или общая площадь здания.

Ниже приведены основные определения, связанные непосредственно с определением объема¹.

Строительный объем здания определяется как сумма строительного объема выше отметки ±0.00 (наземная часть) и ниже этой отметки (подземная часть). Объем строения определяется с округлением до 1 куб. м.

Строительный объем наземной части зданий с неотапливаемым чердачным помещением определяют умножением площади горизонтального сечения по внешнему обводу здания на уровне первого этажа выше порога на полную высоту здания. Высоту здания измеряют от уровня чистого пола первого этажа для зданий без помещений, а для зданий со встроенными помещениями — от уровня чистого пола этих помещений до верха плоскости теплоизоляционного слоя чердачного перекрытия; при бесчердачных кровлях и плоских совмещенных кровлях — по средней отметке верха крыши.

Строительный объем подземной части здания определяют умножением горизонтального сечения по внешнему обводу здания на уровне первого этажа выше порога на высоту, измеренную от уровня чистого пола первого этажа до уровня пола подвала или покоевого этажа.

В тех случаях, когда над стенами подвала отсутствует наземная часть здания, его размеры в плане определяют по внешнему обводу стен на уровне перекрытия. Измерение по внешнему обводу надо выполнять с учетом толщины слоя штукатурки или облицовки. При измерении площади горизонтального сечения выступающие на поверхности стен архитектурные детали, а также имеющиеся и стенах ниши не учитывают.

Строительный объем:

- мансардного этажа определяют умножением площади вертикального сечения по внешнему обводу стен, ограждающих мансардный этаж (до верхней плоскости кровельного покрытия) на длину;

¹ СНиП 31-06-2009 Строительство веранд и террас. Область применения здания и сооружения.



h_3 – высота здания (для двускатных крыш за высоту чердака принимается половина высоты чердака от уровня пола чердака до конька, для плоских крыш – на уровне парапета, считая возможным пренебречь всеми выступающими частями крыши, невыверявая их);

S_4 – площадь полазла;

h_4 – заглубление отметки пола полазла относительно уровня земли.

2. В случае, если не известна площадь застройки, объем здания можно рассчитать по общей площади объекта. Формула для расчета объема выглядит следующим образом:

$$V = S_{общ} \times h_{прж} \times K_{застр./общ}, \text{ где}$$

$S_{общ}$ – общая площадь здания, следует определить в соответствии со СНиП 31-03-01 как сумма площадей всех этажей (надземных, включая технические, цокольного и подвальных), измеренных в пределах внутренних поверхностей наружных стен (или осей крайних колонн, где нет наружных стен), тоннелей, внутренних площадок, антресольей, всех ярусов внутренних эстажеров, рам, галерей (горизонтальной проекции) и переходов в другие здания.

В общую площадь здания не включаются площади технического подполья высотой менее 1,8 м до низа выступающих конструкций (в котором не требуются проходы для обслуживания коммуникаций), а также площадок для обслуживания подкрановых путей, кранов, конвейеров, монорельсов и светильников.

Площадь помещений, занимающих по высоте два этажа и более в пределах многэтажного здания (двухсветных и многосветных), включается в общую площадь в пределах одного этажа.

При определении этажности здания учитываются площади, ярусы эстажеров и антресоли, площадь которых на любой отметке составляет более 40 % площади этажа здания.

$K_{застр./общ}$ – коэффициент, учитывающий толщину ограждающих конструкций для перехода от общей площади, приведенной в исходной информации, к площади по наружным обмерам. Достаточно подробно выведение вышеуказанного коэффициента приведено в статье «Непролазная площадь» на сайте <http://www.avg.ru/press/press/2009/5/227>. В соответствии с материалами статьи было проведено исследование около 1500 проектов строительства. Результаты исследования приведены в следующей таблице:

Таблица 2 Результаты исследования о величине коэффициента толщин стен

Функция	Офис	Торговля	Промышленность	Жилье
Количество объектов, шт.	93	598	207	643

Техническое подполье	Помещение, расположенное в нижней части здания, в котором размещается инженерное оборудование и прокладываются коммуникации.
Пространство подполья в зоне ветровой мерзлоты	Открытое пространство под зданием между поверхностью грунта и перекрытием первого (цокольного, технического) этажа.
Цокольный этаж	Этаж при отметке пола помещений ниже планировочной отметки земли на высоту не более половины высоты помещений. В отличие от подполья, цокольный этаж имеет естественное освещение и большое функциональное наполнение.
Этаж технический	Этаж для размещения инженерного оборудования и прокладки коммуникаций; может быть расположен в нижней (техническое подполье), верхней (технический чердак) или в средней частях здания.
Погреб	Заглубленное в землю сооружение для круглогодичного хранения продуктов; может быть отдельно стоящим, расположенным под жилым домом, хозяйственной постройкой.

Этаж мансардный (мансарда) — этаж в чердачном пространстве, фасад которого полностью или частично образован поверхностью (поверхностями) наклонной или ломаной крыши, при этом линия пересечения плоскости крыши и фасада должна быть на высоте не более 1,5 м от уровня пола мансардного этажа.

Мезонин - надстройка над средней частью небольшого жилого дома. Часто мезонин выполняется с балконом.

Строительный объем, как говорилось ранее, можно определить несколькими способами.

Далее рассматриваются несколько способов определения объема по одному из известных параметров, таких как:

1. площадь застройки;
2. общая площадь здания;

1. В целом, исходя из определения строительный объем здания рассчитывается по формуле:

$$V = S_3 \times h_3 + S_4 \times h_4, \text{ где}$$

S_3 – площадь по внешнему обводу отражающих конструкций здания (площадь застройки) определяется как площадь простейшей геометрической фигуры (прямоугольник, трапеция, прямоугольный треугольник и т.п.) или путем разбивки такого объекта на простейшие геометрические фигуры и суммирование площадей таких фигур. Площадь под зданием, расположенным на столбах, а также проезды под зданием не включаются в площадь застройки²,

² Министерство экономического развития и торговли Российской Федерации. Приказ от 30.09.2011 г. N 531 «Об утверждении требований к определению площади зданий, помещений».

³ СНиП 31-06-2008 «Строительные нормы и правила. Общественные здания и сооружения».

Учитывается заглубление пола относительно поверхности земли или откосности. При равной высоте помещений на этаже она определяется для каждого из этих помещений.

Высота каждого этажа строения, пристроек, мезонина, мансарды и светелки для расчета объемов и стоимости определяется от чистого пола до верха засыпки чердачного перекрытия по ланнам измерений.

- внутренних высот помещений по этажам и толщины междуэтажных и чердачного перекрытий. Толщину перекрытий можно определить по измеренно высоте двух или нескольких этажей в лестничной клетке;
- внутренней высоты здания от пола первого этажа до потолка последнего в лестничной клетке.

Допускается применять для определения наружных высот строения другие приспособления, обеспечивающие требуемую точность⁴.

Если по документам высота здания не известна и нет возможности измерить высоту здания оцениваемого объекта недвижимого имущества, то можно воспользоваться нормативными высотами, которые приведены в сборниках СНиП, СанПиН, СП и др.

Ниже приведены минимальные высоты помещений часто встречающихся зданий в соответствии с действующими нормативными документами:

Таблица 3 Минимальные высоты зданий

Функциональная группа	Действующий СНиП	Высота, м
Жилые помещения	СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные»	2,5
Учебные помещения общеобразовательных учреждений	СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения»	3,6
Общественные здания	СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения»	3,0
Здания и помещения для энциклопедические требования к жилищной деятельности	СанПиН 2.1.3.2630.10 "Санитарно-эпидемиологические требования к организациям, осуществляющим жилищную деятельность"	2,6
Административные объекты и бытовые помещения	СП 44.13330.2011 «Административные и бытовые здания»	2,5

Учитывая, что нормативы отражают требования к высоте помещений «в свету», т.е. без учета толщины междуэтажных перекрытий, указанную высоту необходимо увеличить на толщину перекрытия.

⁴ <http://www.law7.ru/zakonodatelstvo/act494881.htm>

Функция	Офис	Торговля	Промышленность	Жилье
Коэффициент толщины стен (S _{ст} /S _{заст})	0,90	0,87	0,93	0,78
Среднее отклонение	3%	7%	4%	11%
Коэффициент арендуемой площади (S _{ар} /S _{общ})	0,81	0,75	Модальное значение 1	-
Коэффициент продаваемой площади (S _{прод} /S _{общ})	-	-	-	0,81
Среднее отклонение	7%	10%	4%	6%
Минимальная площадь, для которой значим коэффициент аренды (продаваемой) площади, кв. м (округленно)	800	1000	-	430

Высота этажа приведенная (h_{пр}) определяется как частное суммы высот помещений «в свету», высоты подвала, суммарной толщины междуэтажных и чердачного перекрытий (без учета толщины пола подвала), высоты чердачного помещения (см. определение h_з), толщины покрытия и количества этажей в здании, включая подвальный этаж.

Формула расчета высоты этажа приведенной имеет следующий вид:

$$h_{пр} = (h_{подв} * n + h_{чрда} + h_{доп\ подвал} + h_{перекр\ подв}) / (n + n_{подв}),$$

где: h_{подв} – высота потонков от пола до пола вышележащего этажа или условного верха чердачного перекрытия;

h_{доп\ подвал} – высота подвала в свету. В случае отсутствия в здании подвального этажа, учитывается высота потолка от уровня поверхности земли до пола первого этажа, толщина перекрытия под первым этажом не учитывается;

h_{чрда} – высота чердака (включает высоту чердачного помещения и толщину покрытия кровли);

n + n_{подв} – общее число этажей, с учетом подвала, (n – число этажей наземной части).

Внутренняя высота определяется от пола до потолка в одном из помещений каждого типового и покольного этажа (подвала). В холодных пристройках внутренняя высота не измеряется. В подвалах и покольных этажах также

Так же ниже приведены значения высот, подвала, цоколя на основании издания Шереметского И.А. «Конструирование гражданских зданий». Учебное пособие для техникумов. – «Архитектура – С», 176 с.:

Таблица 4 Минимальные высоты зданий

Конструктивный элемент:	Примечание	Высота, м
Чердак (с утелителем)	с учетом толщины плиты покрытия или стропильной системы и кровли	1,2
Цоколь	при наличии подвала в здании величина высоты цоколя в расчетах не учитывается	0,5
Подвал	внутренняя высота, от пола до потолка	2,1
Толщина перекрытия подвала		0,3

Также в подсчете объемов зданий возможны комбинации, например, если известны такие параметры как общая площадь и высота здания (с учетом подземной части), тогда формула для подсчета объемов будет выглядеть следующим образом:

$V = S_{\text{общ}} \times (h_3 + h_{\text{п}}) \times K_{\text{застр./общ}}$, или известен только один параметр такой как площадь застройки, то формула при определении объема будет выглядеть следующим образом:

$V = S_3 \times h_{\text{тр}} = S_3 \times (h_{\text{подв}} + h_{\text{цоколя}} + h_{\text{перекр.подв}} + h_{\text{перекр.подл}}) / (n + n_{\text{подл}})$, в данном случае высоты будут определяться по нормативным документам.

Выводы:

В рамках данной статьи, выделены 2 основных способа определения объема:

известна площадь застройки

$$V = S_3 \times h_3 + S_{\text{п}} \times h_{\text{п}},$$

где площадь застройки и высота (надземной части и подземной части) определяется по документам или самостоятельными обмерами при осмотре недвижимого имущества

известна общая площадь

$$V = S_{\text{общ}} \times h_{\text{тр.эл.}} \times K_{\text{застр./общ}},$$

где общая площадь и высота (надземной части и подземной части) определяется по документам или самостоятельными обмерами при осмотре недвижимого имущества, если не имеется возможности определить высоту данными способами, тогда высота определяется в соответствии с нормативными документами и определяется по формуле:

$$h_{\text{тр}} = (h_{\text{подв}} * n + h_{\text{цоколя}} + h_{\text{перекр.подвал}} + h_{\text{перекр.подл}}) / (n + n_{\text{подл}}),$$

коэффициент, учитывающий толщину ограждающих конструкций для перехода от общей площади, приведенной в исходной информации, к площади по наружным обмерам определяется расчетами или из статьи «Непроданная» площадью», размещенная на сайте <http://www.avg.ru/prensa/press/2009/5/227>

Отдельно следует отметить, что способ расчета с использованием показателя «общая площадь» менее корректен, так как может не учитывать объем технического этажа, наличие «второго света» в здании, площадь чердака и т.п. Тем не менее, каждый из предложенных способов дает возможность с приемлемым качеством определить величину строительного объема, что может оказаться весьма полезным при невозможности проведения натурного осмотра, в том числе при выполнении массовой оценки, оценки уже не существующих зданий на ретроспективную дату и в прочих подобных случаях.



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»



БЛАГОУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИЙ 2020

Поправки, выраженные в виде корректирующих коэффициентов к стоимости всего здания

Поправка на разницу в объеме (V, м³) или площади (S, м²)

Поправка на разницу в объеме (V, м³) или площади (S, м²) между оцениваемым зданием V_о, S_о соответственно и ближайшим параметром из справочника V_{сп}, S_{сп} определяется с помощью коэффициентов.

на разницу в объеме		на разницу в площади	
V _о /V _{сп}	S _о /S _{сп}	V _о /V _{сп}	S _о /S _{сп}
0,10-0,29	1,22	0,25-0,49	1,20
0,30-0,49	1,20	0,50-0,65	1,10
0,50-0,70	1,16	0,66-1,15	1,00
0,71-1,20	1,00	1,16-1,50	0,95
1,21-2,00	0,87	1,51-2,00	0,93

Обратите внимание, что для жилых зданий в справочнике приведены показатели общей площади квартир.

Для справочных показателей, в которых указан диапазон объема и (или) площади, следует в расчетах корректировку использовать БЛИЖАЙШЕЕ к объекту и (или) площади оцениваемого здания значение.

Пример. Оцениваемое здание имеет площадь 2000 м², выбранный в справочнике объект имеет диапазон от 2500 до 4000 м², коэффициент на разницу в площади определяется следующим расчетом:

$$2000/2500 = 0,8;$$

2500м² - ближайшее к оцениваемому значению диапазона, данному соответственно в таблице соответствует коэффициент 1,1.

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (K_{сей})

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (K_{сей}) вводится в случае, когда оцениваемое здание располагается в районе с сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности, для которой рассчитаны стоимостные показатели в данном справочнике.

$$K_{сей} = \frac{a_i}{a_n}$$

КО-ИНВЕСТ



УКРУПЛЕННЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА

БЛАГОУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИЙ



2020

для условий строительства в Московской области, Россия

для условий строительства в Московской области, Россия в рамках сил на 01.01.2020

α₁ и α₂ — коэффициенты уровня стоимости здания соответственно при сейсмичности, учтенной в справочнике (6 баллов), и при сейсмичности в j-ом районе расположения оцениваемого объекта.

Сейсмичность в Баллах	α
6	1,00
7	1,04
8	1,05
9	1,08
10	1,09

Таблица и карта общего сейсмического районирования территории РФ приводятся отдельно в книге справочника.

Корректирующий коэффициент Доначислений (K_{дн})

Корректирующий коэффициент доначислений (K_{дн}) к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли вводится в случае существенного отклонения от уровня, учтенного в справочных стоимостных показателях.

Этот коэффициент определяется:

$$K_{дн} = \frac{D}{D_{сп}}$$

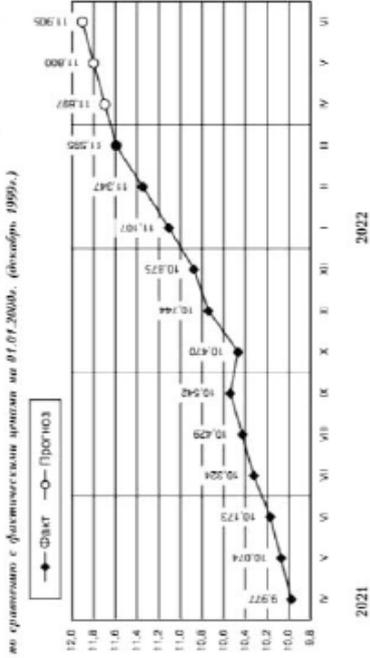
где D — усредненная величина доначислений, определенная в разделе «Учитываемые затраты», учтенная в справочнике. Численное значение D_{сп} приведено в разделе «Особенности применения справочника».

D_{сп} — сложившаяся в районе расположения оцениваемого здания соотношение между полной сметной стоимостью строительства здания по всем 12 главам сметного расчета плюс непроизводные работы и затраты к стоимости по локальным сметным расчетам, включаемым в себя прямые затраты на выполнение работ, накладные расходы и сметную прибыль. Формула для расчета этого показателя приведена ниже.

Примечание: формулы в таблице Условья и приводятся исключительно для иллюстрации и примера

1. Рекомендации по применению в КО-ИНВЕСТ 2020 39

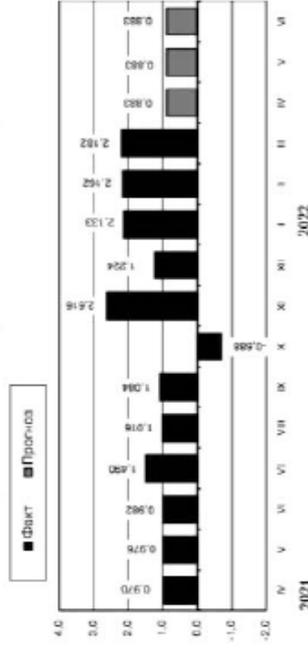
2.4. ПРОГНОЗ
ПРОГНОЗ ИНДЕКСОВ ЦЕН до июня 2022 г. на строительно-монтажные
работы в среднем по России (без учета НДС)



2
Строительно-монтажные работы

Строительно-монтажные работы

ПРОГНОЗ МЕСЯЧНЫХ ТЕМПОВ ПРИРОСТА ЦЕН на
строительно-монтажные работы до июня 2022 г., %/месца



ИЭС-ЦЭ	Уральский федеральный округ		Томская область (без Ямало-Ненецкого АО)		Сибирский федеральный округ	
	Красноярская область	Свердловская область	Томская область (без Ямало-Ненецкого АО)	Чувашская область	Алтайский край	Забайкальский край
2 кв. 2021	0,8544	0,8262	0,8346	0,8001	0,8228	0,8330
Апрель 2021	0,9144	0,9184	0,9256	0,9212	0,9124	0,9241
Май 2021	0,9291	0,9278	0,9263	0,9298	0,9227	0,9320
Июнь 2021	0,9346	0,9382	0,9437	0,9392	0,9323	0,9419
3 кв. 2021	0,9358	0,9381	0,9418	0,9364	0,9353	0,9404
Июль 2021	0,9448	0,9485	0,9535	0,9486	0,9441	0,9510
Август 2021	0,9453	0,9479	0,9516	0,9481	0,9460	0,9562
Сентябрь 2021	0,9472	0,9495	0,9512	0,9486	0,9470	0,9574
4 кв. 2021	0,9422	0,9451	0,9431	0,9435	0,9446	0,9437
Октябрь 2021	0,9501	0,9535	0,9515	0,9540	0,9536	0,9533
Ноябрь 2021	0,9585	0,9667	0,9678	0,9684	0,9682	0,9677
Декабрь 2021	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
1 кв. 2022	1,0471	1,0435	1,0394	1,0425	1,0315	1,0430
Начало 2022	1,0229	1,0211	1,0192	1,0205	1,0251	1,0211
Февраль 2022	1,0468	1,0431	1,0390	1,0422	1,0312	1,0427
Март 2022	1,0717	1,0683	1,0659	1,0687	1,0783	1,0651
2 кв. 2022 Прогноз	1,0911	1,0882	1,0853	1,0835	1,0862	1,0839
Апрель 2022	1,0713	1,0737	1,0691	1,0741	1,0682	1,0744
Май 2022	1,0611	1,0652	1,0783	1,0635	1,0602	1,0659
Июнь 2022	1,1000	1,0948	1,0876	1,0930	1,1083	1,0924

Дата введения смет-ных цен, период	Красноярская область		Хакасская область		Сибирский федеральный округ		Омская область		Республика Бурятия	
	Красноярская область	Хакасская область	Хакасская область	Новосибирская область	Новосибирская область	Омская область	Республика Бурятия	Республика Бурятия	Республика Бурятия	Республика Бурятия
2 кв. 2021	0,8953	0,8968	0,8968	0,8980	0,8929	0,8914	0,8938			
Апрель 2021	0,9063	0,9069	0,9070	0,9076	0,9076	0,9077	0,9042			
Май 2021	0,9149	0,9165	0,9165	0,9170	0,9170	0,9171	0,9133			
Июнь 2021	0,9148	0,9169	0,9169	0,9174	0,9174	0,9174	0,9130			
3 кв. 2021	0,9132	0,9122	0,9122	0,9122	0,9122	0,9122	0,9121			
Июль 2021	0,9238	0,9233	0,9233	0,9233	0,9233	0,9233	0,9229			
Август 2021	0,9238	0,9238	0,9238	0,9238	0,9238	0,9238	0,9238			
Сентябрь 2021	0,9238	0,9238	0,9238	0,9238	0,9238	0,9238	0,9238			
4 кв. 2021	0,9823	0,9823	0,9823	0,9823	0,9823	0,9823	0,9823			
Октябрь 2021	0,9811	0,9820	0,9820	0,9820	0,9820	0,9820	0,9820			
Ноябрь 2021	0,9849	0,9874	0,9874	0,9874	0,9874	0,9874	0,9874			
Декабрь 2021	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000			
1 кв. 2022	1,0384	1,0381	1,0381	1,0381	1,0381	1,0381	1,0381			
Начало 2022	1,0166	1,0166	1,0166	1,0166	1,0166	1,0166	1,0166			
Февраль 2022	1,0281	1,0279	1,0279	1,0279	1,0279	1,0279	1,0279			
Март 2022	1,0584	1,0579	1,0579	1,0579	1,0579	1,0579	1,0579			
2 кв. 2022 Прогноз	1,0766	1,0761	1,0761	1,0761	1,0761	1,0761	1,0761			
Апрель 2022	1,0614	1,0619	1,0619	1,0619	1,0619	1,0619	1,0619			
Май 2022	1,0768	1,0761	1,0761	1,0761	1,0761	1,0761	1,0761			
Июнь 2022	1,0668	1,0653	1,0653	1,0653	1,0653	1,0653	1,0653			

Справочник ориентира и подвижности - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия (по состоянию на 2021).

Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России

Таблица 79 Отношение цен земельных участков по отношению к самому дороговому району. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Доверительный интервал

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дороговому району	Среднее значение	Доверительный интервал
Под индустриальную застройку		
Центр города	1,00	
Центры деловой активности	0,85	0,84 0,86
Зоны автомагистралей	0,88	0,81 0,86
Индивидуальные жилые дома	0,72	0,70 0,74
Многоквартирная жилая застройка	0,75	0,74 0,77
Окраины города, промзоны	0,73	0,69 0,77
Под коммерческую застройку		
Центр города	1,00	
Центры деловой активности	0,88	0,86 0,89
Зоны автомагистралей	0,77	0,75 0,78
Индивидуальные жилые дома	0,69	0,67 0,72
Многоквартирная жилая застройка	0,76	0,74 0,78
Окраины города, промзоны	0,64	0,62 0,67
Под жилую застройку		
Центр города	1,00	
Центры деловой активности	0,89	0,86 0,89
Зоны автомагистралей	0,72	0,70 0,75
Индивидуальные жилые дома	0,74	0,71 0,77
Многоквартирная жилая застройка	0,78	0,76 0,80
Окраины города, промзоны	0,65	0,63 0,66



ПРИВОЛЖСКИЙ ЦЕНТР МЕТОДИЧЕСКОГО
И ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО
ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ - 2022

ПОД РЕД. Л.А. ЛЕЙФЕРА

Земельные участки. Часть 2.

Физические характеристики объекта
Характеристики, отражающие функциональное
назначение объекта
Передаваемые имущественные права
Скидки на торг
Коэффициенты капитализации

Полная версия

НИЖНИЙ НОВГОРОД
2022

Справочник: оценка недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные
характеристики и корректирующие коэффициенты по локальные местоположение. Полная
версия (по состоянию на 2021).

Значения корректировок, усредненные по городам России

Таблица 103. Отношение удельной цены земельных
участков под коммерческую застройку, граничащих с
красной линией, к удельной цене аналогичных участков,
отдаленных от красной линии. Значения коэффициентов,
усредненные по городам России, Доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки под коммерческую застройку		
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, граничащих с красной линией, к удельной цене аналогичных участков, отдаленных от красной линии	1,12	1,21

Таблица 104. Отношение удельной цены земельных
участков под коммерческую застройку, граничащих с
красной линией, к удельной цене аналогичных участков,
отдаленных от красной линии. Значения коэффициентов,
усредненные по городам России, Расширенный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Земельные участки под коммерческую застройку		
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, граничащих с красной линией, к удельной цене аналогичных участков, отдаленных от красной линии	1,17	1,28



Справочник оценки недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 5. Таблица соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ [10]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
1	Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Производственная деятельность - размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей, тяжелой и легкой, нефтехимической, строительной, пищевой промышленности, энергетика, связь, склады Транспорт - размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей/или грузов либо передачи веществ Коммунальное обслуживание	6.0-7.0, 3.1
2	Земельные участки под коммерческую застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.	4.1-4.10, 3.2-3.10, 7.2-7.2.3

Справочник оценки недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 5. Продоление.

Земельные участки для размещения	Земельные участки для размещения
Земельные участки для размещения административных и офисных зданий делового и коммерческого назначения, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии	Земельные участки для размещения объектов капитального строительства, необходимых для обеспечения автомобильного движения, посадки и высадки пассажиров и их сопровождающих, обслуживания и также объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения
Обслуживание автотранспорта - размещение парковок с навесными стояночными местами, стоянок, автозаправочных станций (бензиновых, газовых), заправки магазинов, сопутствующих торговых, заведений для оказания общественного питания в качестве придорожного сервиса, размещение автомобилей такси и прачечных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей	Земельные участки для размещения объектов капитального строительства, необходимых для обеспечения автомобильного движения, посадки и высадки пассажиров и их сопровождающих, обслуживания и также объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения



Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

9.1. Элемент сравнения – передаваемые имущественные права

В данном разделе приведены коэффициенты, полученные по результатам экспертного опроса.

Значения корректировок, усредненные по городам России

Таблица 10. Отношение удельной цены земельных участков в зависимости от передаваемых прав, среднее значение и доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
	Земельные участки под индустриальную застройку	
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,88	0,84 0,87
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,75	0,73 0,77
Земельные участки под коммерческую застройку, в том числе: - Земельные участки под офисно-торговую застройку		
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,85 0,88
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,74 0,79

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Матрицы коэффициентов

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, усредненные данные по России

Таблица 30

Площадь, сот.	Земельные участки. Данные, усредненные по России ³																					
	0-50		50-100		100-200		200-300		300-400		400-500		500-600		600-700		700-800		800-900		900-1000	
0-50	1,00	1,21	1,36	1,48	1,57	1,63	1,69	1,74	1,78	1,82	1,85	1,88	1,91	1,94	1,96	1,98	1,99	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
50-100	0,83	1,00	1,13	1,23	1,30	1,36	1,40	1,44	1,48	1,51	1,54	1,56	1,58	1,60	1,62	1,64	1,65	1,66	1,67	1,68	1,69	1,70
100-200	0,74	0,89	1,00	1,09	1,15	1,21	1,25	1,28	1,31	1,34	1,37	1,39	1,41	1,43	1,45	1,47	1,48	1,49	1,50	1,51	1,52	1,53
200-300	0,68	0,81	0,92	1,00	1,06	1,11	1,14	1,18	1,21	1,23	1,25	1,27	1,29	1,31	1,33	1,34	1,35	1,36	1,37	1,38	1,39	1,40
300-400	0,64	0,77	0,87	0,94	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,16	1,19	1,21	1,23	1,25	1,27	1,28	1,29	1,30	1,31	1,32	1,33	1,34
400-500	0,61	0,74	0,83	0,90	0,96	1,00	1,03	1,06	1,09	1,11	1,14	1,16	1,18	1,20	1,22	1,23	1,24	1,25	1,26	1,27	1,28	1,29
500-600	0,59	0,71	0,80	0,87	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06	1,09	1,11	1,14	1,16	1,18	1,20	1,21	1,22	1,23	1,24	1,25	1,26	1,27
600-700	0,57	0,69	0,78	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,02	1,05	1,07	1,09	1,11	1,13	1,15	1,16	1,17	1,18	1,19	1,20	1,21	1,22
700-800	0,56	0,68	0,76	0,83	0,88	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,04	1,06	1,08	1,10	1,12	1,13	1,14	1,15	1,16	1,17	1,18	1,19
800-900	0,55	0,66	0,74	0,81	0,86	0,90	0,93	0,96	0,98	1,00	1,02	1,04	1,06	1,08	1,10	1,11	1,12	1,13	1,14	1,15	1,16	1,17
900-1000	0,54	0,65	0,73	0,80	0,84	0,88	0,91	0,94	0,96	0,98	1,00	1,02	1,04	1,06	1,08	1,09	1,10	1,11	1,12	1,13	1,14	1,15

Таблица 31

Площадь, сот.	Земельные участки под коммерческую застройку. Данные, усредненные по России																				
	0-50		50-100		100-200		200-300		300-400		400-500		500-600		600-700		700-800		800-900		900-1000
0-50	1,00	1,77	2,54	3,31	3,94	4,54	5,14	5,74	6,34	6,94	7,54	8,14	8,74	9,34	9,94	10,54	11,14	11,74	12,34	12,94	13,54
50-100	0,56	1,00	1,43	1,87	2,23	2,54	2,82	3,07	3,31	3,53	3,74	3,94	4,14	4,34	4,54	4,74	4,94	5,14	5,34	5,54	5,74
100-200	0,39	0,70	1,08	1,30	1,55	1,77	1,97	2,14	2,31	2,46	2,61	2,76	2,91	3,06	3,21	3,36	3,51	3,66	3,81	3,96	4,11
200-300	0,30	0,53	0,77	1,00	1,19	1,36	1,51	1,64	1,77	1,89	2,00	2,11	2,22	2,33	2,44	2,55	2,66	2,77	2,88	2,99	3,10
300-400	0,25	0,45	0,64	0,84	1,00	1,14	1,26	1,38	1,49	1,59	1,69	1,79	1,89	1,99	2,09	2,19	2,29	2,39	2,49	2,59	2,69
400-500	0,23	0,39	0,56	0,74	0,88	1,00	1,11	1,21	1,30	1,39	1,47	1,55	1,63	1,71	1,79	1,87	1,95	2,03	2,11	2,19	2,27
500-600	0,22	0,35	0,51	0,66	0,79	0,90	1,00	1,09	1,18	1,25	1,33	1,41	1,49	1,57	1,65	1,73	1,81	1,89	1,97	2,05	2,13
600-700	0,21	0,33	0,47	0,61	0,72	0,83	0,92	1,00	1,08	1,15	1,22	1,29	1,36	1,43	1,50	1,57	1,64	1,71	1,78	1,85	1,92
700-800	0,20	0,30	0,43	0,56	0,67	0,77	0,85	0,93	1,00	1,07	1,13	1,20	1,27	1,34	1,41	1,48	1,55	1,62	1,69	1,76	1,83
800-900	0,20	0,28	0,41	0,53	0,63	0,72	0,80	0,87	0,94	1,00	1,07	1,13	1,20	1,27	1,34	1,41	1,48	1,55	1,62	1,69	1,76
900-1000	0,20	0,27	0,38	0,50	0,59	0,68	0,75	0,82	0,88	0,94	1,00	1,06	1,13	1,19	1,26	1,33	1,40	1,47	1,54	1,61	1,68

³ корректирующие коэффициенты, рассчитанные по всей совокупности земельных участков в России



Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Подлая версия (по состоянию на 2021 г.)

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 59

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки под индустриальную застройку		
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,90	0,88 - 0,91
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,95	0,91 - 0,99
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,79	0,77 - 0,82
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,74	0,71 - 0,76
Земельные участки под коммерческую застройку		
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,80	0,78 - 0,82
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,81	0,78 - 0,83
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, обеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,82	0,79 - 0,85
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, обеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,85	0,82 - 0,88

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Подлая версия (по состоянию на 2021 г.)

Значения корректировок, усредненные по городам России

Таблица 74. Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку в зависимости от функционального назначения земельного участка.

Значения коэффициентов, усредненные по городам России, Доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,60	0,56 - 0,64
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (ИЖС) к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,98	0,94 - 1,00
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (ИЖС) к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,66	0,62 - 0,71



Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Значения скидок на торг на активном рынке

13.1.1. Коллективное мнение оценщиков Значения скидки на торг, усредненные по городам России

Таблица 105. Значения скидки на торг на активном рынке.
Значения коэффициентов, усредненные по городам
России. Коллективное мнение оценщиков, Доверительный
интервал

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены предложенный объектов		
Земельные участки под индустриальную застройку	11,7%	10,9% - 12,5%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	10,1%	9,3% - 10,8%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,4%	13,0% - 15,9%
Земельные участки под жилищную застройку (ИЖС)	9,8%	8,6% - 11,0%
Земельные участки под жилищную застройку (ИЖС)	8,8%	7,8% - 9,7%
Земельные участки под объекты рекреации	12,9%	11,8% - 14,0%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	11,6%	10,7% - 12,5%



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

← → statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-ndevizhnosti/2960-na-klass-konstruktivnoj-sistemy-konstruktivnye-otlichiya-zdaniy-i-pomeshchenij-korre...



Подать объявление Мои объявления **Класс недвижимости** Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Каталог на рынке Статьи и публикации

на Класс конструктивной системы - конструктивные отличия зданий и помещений - корректировки на 01.10.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 14.10.2022 г.)

- коэффициенты, выражающие отношение удельных рыночных цен коммерческих зданий и помещений в зависимости от конструктивной системы;
- расчетные цены объектов при аналогичных характеристиках: местоположение, назначение, класс качества здания, общей площади, наличие коммуникаций.

Итого расчетов StatRиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Характеристика конструктивной системы (опорные, несущие и ограждающие конструкции)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Бескаркасные капитальные здания. Фундамент - сборный железобетонный, перекрытия и покрытия - сборный железобетонный или на стальных балках; стены - кирпичные или на газлит блоках			1,00
2	Панельные капитальные здания. Фундамент, перекрытия, покрытия и стены - сборные железобетонные	1,00	1,04	1,02
3	Железобетонные каркасные и металлокаркасные полусреднетяжелые капитальные здания. Фундамент, каркас, перекрытия и покрытия - железобетонные или стальные колонны и балки со сварными настилами; стены - железобетонные, трансформированные или блочные облицованные	1,06	1,13	1,09
4	Быстровозводимые капитальные здания. Фундамент - ж/бетон, каркас - стальной профиль, стены и крыши - сэндвич-панели	0,99	1,00	0,99
5	Временные здания. Стены и покрытия - разборные (стальные, деревянные, пластиковые)	0,10	0,36	0,22

← → statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-ndevizhnosti/2963-pribylnost-investitsij-v-novoe-stroitelstvo-ob-ektov-ndevizhnosti-na-01-10-2022-goda



Подать объявление Мои объявления **Класс недвижимости** Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Каталог на рынке Статьи и публикации

Прибыльность инвестиций в новое строительство объектов недвижимости на 01.10.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 14.10.2022 г.)

- отношение прибыли, полученной в результате продажи вновь построенного объекта, к вложениям в строительство этого объекта средствами (без учета затрат на приобретение земельного участка) - прибыль инвестора (девелопера, застройщика, предпринимателя). Прибыль инвестора не включает прибыль подрядной или проектной организации, выполняющей строительство.
Объекты ожидания инвесторами экономическую эффективность капитальных вложений в строительство различных видов объектов недвижимости.

Итого расчетов StatRиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Жилые здания	0,96	0,11	0,98
2	Торговые помещения и здания	0,93	0,07	0,95
3	Офисные и другие общепубличные помещения и здания	0,91	0,04	0,92
4	Складские помещения и здания	0,84	0,07	0,96
5	Производственные помещения и здания	0,80	0,07	0,93
6	Сельскохозяйственные здания и строения на землях сельскохозяйственного назначения	0,93	0,15	0,98

← → statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2971-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na...



Подать объявление Мои объявления **Класс недвижимости** Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Каталог на рынке Статьи и публикации

Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - Типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.10.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 14.10.2022 г.)

- типичные для рынка сроки продажи земельных участков и массивов.

Итого расчетов StatRиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал¹

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ² , мес.	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населенных пунктов для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строений	4	10	7	6	7	9
2	Земельные участки населенных пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	3	12	7	6	7	9
3	Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	5	20	11	9	11	14
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	5	23	12	10	12	15

Примечания:

- Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборе по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации.
- Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (профессиональными риэлторами, с регулярной рекламой объектов продажи в самых массовых региональных СМИ).
- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть сопоставим с продажами в торговле.
- Нижняя граница - возмещение рыночной стоимости объектов, расположенных на плотно застроенных территориях с высокой плотностью жилых транспортных трафиком, обеспеченные инженерной и дорожной инфраструктурой.
- Верхняя граница выбора - объекты наибольшей площади и подпадающие под действие закона о местоположении, назначении и качестве инженерной и дорожной инфраструктуры.
- Заказчик объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выкупает земельные участки на территории корректировки рыночной стоимости, исходя из топс-сроки ликвидности.
- По степени вложения местоположения на корректировку сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:
 - А-группа - город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Коломенский, Реутов, Люберцы, Красногорск, Санкт-Петербург, Сочи, Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.
 - Б-группа - областные, республиканские и краевые города-центры агломерации и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровых зон от регионального центра; города Московской области, не входящие в А-группу; города Ленинградской области, другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не входящие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.
 - В-группа - остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не входящие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Иллюстрации Объекта оценки





ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»





Документы, предоставленные Заказчиком

Филиал ФГБУ "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Республике Бурятия
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 07.01.2022, поступившего на рассмотрение 07.01.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание				Раздел 1 Лист 1
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5	
09.01.2022г. № КУВИ-001/2022-177193				
Кадастровый номер:	03:24:031702:514			
Номер кадастрового квартала:	03:24:031702			
Дата присвоения кадастрового номера:	13.03.2014			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют			
Местоположение:	Республика Бурятия, г Улан-Удэ, ул Ключевская, д 43 Б, строен 2			
Площадь, м2:	366.3			
Назначение:	Нежилое			
Наименование:	Здание			
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных -			
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют			
Год завершения строительства:	2013			
Кадастровая стоимость, руб:	8672969.9			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	03:24:031702:208			
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют			
Виды разрешенного использования:	нежилое здание(нежилое здание)			
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.			
Получатель выписки:	Медведева Ольга Александровна			

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
09.01.2022г. № КУВИ-001/2022-177193			
Кадастровый номер:	03:24:031702:514		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "МИВАТ", ИНН: 0326031540
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 03-03-01/109/2014-489 21.03.2014 09:48:35
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Ипотека
	дата государственной регистрации:		02.06.2015 15:20:51
	номер государственной регистрации:		03-03/001-03/001/009/2015-2125/1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 02.06.2015 по 31.07.2016
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО АКЦИОНЕРНЫЙ КОММЕРЧЕСКИЙ 'БАЙКАЛБАНК', ИНН: 0323045986
	основание государственной регистрации:		Дополнительное соглашение к договору ипотеки, № 15-036/И-2, выдан 15.02.2016 Дополнительное соглашение к Договору № 15-036/И-2 об ипотеке (последующем залоге недвижимости) от 26.05.2015г., № 2, выдан 18.05.2016 Договор об ипотеке (последующем залоге недвижимости), № 15-036/И-2, выдан 26.05.2015
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Лист 3

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
09.01.2022г. № КУВИ-001/2022-177193			
Кадастровый номер:		03:24:031702:514	
5.2	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	09.07.2014 09:59:21	
	номер государственной регистрации:	03-03-01/299/2014-143	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия по 30.06.2017	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО АКЦИОНЕРНЫЙ КОММЕРЧЕСКИЙ 'БАЙКАЛБАНК', ИНН: 0323045986	
	основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение к Договору № 14-075/И-4 об ипотеке (последующем залоге недвижимости) от 04.07.2014г., № 5, выдан 18.05.2016 Договор об ипотеке, № 14-075/И-4, выдан 04.07.2014 Дополнительное соглашение к договору № 14-075/И-4 об ипотеке (последующем залоге недвижимости) от 04.07.2014г, № 2, выдан 01.12.2014 Дополнительное Соглашение к Договору № 14-075/И-4 об ипотеке (последующем залоге недвижимости) от 04.07.2014 г., № 3, выдан 20.04.2015	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют		
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 4

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
09.01.2022г. № КУВИ-001/2022-177193			
Кадастровый номер:		03:24:031702:514	
5.1	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	14.03.2016 15:00:14	
	номер государственной регистрации:	03-03/001-03/016/015/2016-387/1	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 14.03.2016 по 31.12.2016	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО АКЦИОНЕРНЫЙ КОММЕРЧЕСКИЙ 'БАЙКАЛБАНК', ИНН: 0323045986	
	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке, № 16-010/И-4, выдан 09.03.2016	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют		
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	



ООО « ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ »

Раздел 4 Лист 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
09.01.2022г. № КУВИ-001/2022-177193			
Кадастровый номер:		03:24:031702:514	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:200	Условные обозначения:		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Филиал ФГБУ "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Республике Бурятия
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 07.01.2022, поступившего на рассмотрение 07.01.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
11.01.2022г. № КУВИ-001/2022-177167			
Кадастровый номер:	03:24:031702:208		
Номер кадастрового квартала:	03:24:031702		
Дата присвоения кадастрового номера:	13.04.2011		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Респ. Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская		
Площадь, м2:	3500 +/- 21		
Кадастровая стоимость, руб:	2615935		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	03:24:031702:514		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Для строительства административно-хозяйственного здания		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Медведева Ольга Александровна		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
11.01.2022г. № КУВИ-001/2022-177167			
Кадастровый номер:	03:24:031702:208		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "МИВАТ", ИНН: 0326031540
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 03-03-01/275/2014-388 02.07.2014 17:28:17
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	02.06.2015 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	03-03/001-03/001/009/2015-2124/1	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 02.06.2015 по 31.07.2016	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО АКЦИОНЕРНЫЙ КОММЕРЧЕСКИЙ БАЙКАЛБАНК, ИНН: 0323045986	
	основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение к договору ипотеки, № 15-036/И-2, выдан 15.02.2016	
		Дополнительное соглашение к Договору № 15-036/И-2 об ипотеке (последующем залоге недвижимости) от 26.05.2015г., № 2, выдан 18.05.2016	
		Договор об ипотеке (последующем залоге недвижимости), № 15-036/И-2, выдан 26.05.2015	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
11.01.2022г. № КУВИ-001/2022-177167			
Кадастровый номер:		03:24:031702:208	
5.2	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	09.07.2014 09:57:11	
	номер государственной регистрации:	03-03-01/299/2014-142	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия по 30.06.2017	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО АКЦИОНЕРНЫЙ КОММЕРЧЕСКИЙ 'БАЙКАЛБАНК', ИНН: 0323045986	
	основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение к Договору № 14-075/И-4 об ипотеке (последующем залоге недвижимости) от 04.07.2014г., № 5, выдан 18.05.2016 Договор об ипотеке (последующем залоге недвижимости), № 14-075/И-4, выдан 04.07.2014	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	14.03.2016 14:57:01	
	номер государственной регистрации:	03-03/001-03/016/015/2016-386/1	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 14.03.2016 по 31.12.2016	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО АКЦИОНЕРНЫЙ КОММЕРЧЕСКИЙ 'БАЙКАЛБАНК', ИНН: 0323045986	
	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке, № 16-010/И-4, выдан 09.03.2016	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 4

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
11.01.2022г. № КУВИ-001/2022-177167			
Кадастровый номер:		03:24:031702:208	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Раздел 3 Лист 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
11.01.2022г. № КУВИ-001/2022-177167			
Кадастровый номер:		03:24:031702:208	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:600	Условные обозначения:		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

наступает последствия, указанные в п. 10.1.3 «ав», либо Страховщик по своему усмотрению вправе применить последствия, предусмотренные в п. 10.1.3 «ав» - «г».

д) Договор прекращается путем направления Страховщиком не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты прекращения Договора письменного уведомления в адрес Страхователя нарочным или почтовым отправлением, позволяющим достоверно установить и зафиксировать дату такого почтового отправления (например, заказным письмом).

Дата досрочного прекращения Договора указывается в уведомлении, Договор прекращается с 00 часов 00 минут утра, указанной в уведомлении, то Договор прекращается с 00 часов 00 минут дня, следующего за последним днем оплаченного периода действия Договора страхования (в день), рассчитанного пропорционально уплаченной части страховой премии, но не ранее 00 часов 00 минут тридцать первого календарного дня после даты направления уведомления, если иное не предусмотрено уведомлением.

При этом досрочное прекращение Договора страхования не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты его досрочного прекращения.

е) Страховщик вправе предложить Страхователю расторгнуть Договор по соглашению сторон. При этом досрочное расторжение Договора не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты его расторжения. Дата досрочного расторжения Договора указывается в заключении со Страхователем дополнительного соглашения к Договору.

в) Страховщик вправе предложить Страхователю заключить соглашение об изменении срока уплаты страховой премии (страхового взноса) по Договору.

г) Страховщик вправе в письменной форме согласовать со Страхователем изменение (сокращение) срока действия Договора в соответствии с уплаченной частью страховой премии.

10.1.4. В случае поступления от Страхователя просроченной страховой премии (просроченного страхового взноса) до прекращения Договора в соответствии с пп. "а", "б", п. 10.1.1 / п. 10.1.3 Договор продолжает действовать.

10.1.5. При наступлении страхового случая до прекращения Договора Страховщик продолжает нести ответственность по Договору, и обязан произвести страховую выплату за вычетом суммы просроченной страховой премии (просроченного страхового взноса).

10.2. Уведомления, извещения и другая информация направляются Страховщиком: по электронной почте: Osenka72@mail.ru

10.3. Споры, возникающие по настоящему Договору, разрешаются в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

При рассмотрении спорных вопросов стороны обязуются соблюдать досудебный порядок урегулирования (с направлением мотивированной претензии) до обращения в арбитражный суд.

10.4. В случае, если спор относится к категории споров, для которой законодательством Российской Федерации предусмотрено обязательное досудебное урегулирование уполномоченным по правам потребителей финансовых услуг (финансовым уполномоченным), то он разрешается в порядке и в сроки, установленные законодательством о финансовом уполномоченном.

11. Приложение, являющееся неотъемлемой частью настоящего Полоса

1. Правила страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности.
2. Заявление на страхование от "07" декабря 2021 г.
3. Список оценщиков.
4. Подтверждение ознакомления получателя страховых услуг с информацией в соответствии с требованиями Базового стандарта защиты прав и интересов физических и юридических лиц – получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемой организации, объединяющих страховых организации.

12. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Страховщик
Акционерное общество
"Страховое общество газовой промышленности"
(АО "СОГАЗ")
Юридический адрес: 107078, г. Москва,
пр. Академика Схарова, д.10
625003, г. Тюмень, ул. Республики, 147-дв, 6/2741
Федеральный Бюро Консалт-центра
8-800-333-0-8888
Тел/факс: +7(3452) 38-28-42, 38-28-18
Банковские реквизиты: Получатель:
АО «СОГАЗ»
ОГРН 1027339820921
ИНН 7736035485 КПП 997950001
р/с 40701810599010150001
АО «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ФИЛИАЛ АБ "РОССИЯ" г. Москва
К/с 4040181014525000220 БИК 044525220



Страхователь
Общество с ограниченной ответственностью
«Центр экономического содействия»
(ООО «Центр экономического содействия»)
Юридический адрес: 625002, Тюменская обл., г. Тюмень,
ул. Володарская, д. 6, корп. 1, оф. 1
Почтовый адрес: 625002, Тюменская обл., г. Тюмень,
ул. Володарская, д. 6, корп. 1, оф. 8
Тел/факс: (3452) 433-193
Банковские реквизиты:
ИНН 7204112310 КПП 720301001
ОГРН 1077203038956
р/с 4070281046710006008
ООО «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ФИЛИАЛ АБ "РОССИЯ" г. Тюмень
К/с 3010783080000000006
ИНН 647102651
АО «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ФИЛИАЛ АБ "РОССИЯ" г. Тюмень
К/с 3010783080000000006



М.П. / О.А. Маркина/